UNIVERSITÉ DE RENNES — FACULTÉ DE DROIT

L'Évolution du Complant en France et particulièrement en Loire-Inférieure

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'acte public sur les matières ci-après sera présenté et soutenu le 21 Décembre 1940, à 15 heures

PAR

ALAIN POIRIER

JURY :

MM. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR, *Doyen;*
PARIS, *Professeur;*
BREJON, *Chargé de Cours.*

IMPRIMERIE PROVINCIALE DE L'OUEST, 14, RUE DU PRÉ-BOTTÉ — RENNES

L'Evolution du Complant en France et particulièrement en Loire-Inférieure

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE RENNES — FACULTÉ DE DROIT

L'Évolution du Complant en France et particulièrement en Loire-Inférieure

THÈSE POUR LE DOCTORAT
L'acte public sur les matières ci-après sera présenté et soutenu le 21 Décembre 1940, à 15 heures

PAR

ALAIN POIRIER

JURY :

MM. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR, *Doyen;*
PARIS, *Professeur;*
BREJON, *Chargé de Cours.*

IMPRIMERIE PROVINCIALE DE L'OUEST, 14, RUE DU PRÉ-BOTTÉ — RENNES

INTRODUCTION

Il subsiste, dans les quelques cantons du département de la Loire-Inférieure que traverse le cours de la Sèvre nantaise, un régime de propriété d'un caractère très spécial, dont notre Code civil ne s'est pas préoccupé, et qui semble être la survivance d'un état de fait très ancien. Nous voulons parler du régime du « complant ».

Ce bail à complant dont l'objet essentiel est la culture de la vigne est sans doute à l'origine du beau vignoble nantais qui s'étend, au sud de la Loire, aux flancs des coteaux de Monnières et de Clisson, de la Haye-Fouassière et de Château-Thébaud. C'est au cœur de ce vignoble que se récolte le muscadet, ce vin léger dont le nom sonne clair, et qui est le complément nécessaire de tout repas aux bords de la Loire, arrosant le « beurre blanc » comme les « portugaises » ou les « belon ».

Ce triomphe d'un vin délicat est sans nul doute le fait lointain de la culture de la vigne sous le régime du complant.

Il n'est pas besoin de remonter à plusieurs siècles, pour trouver des traces de ce régime dans la plupart des provinces de France. Mais il a suffi de la tourmente révolutionnaire, de ses lois modifiant le régime des terres et transformant dans son principe la propriété foncière, pour balayer le « complant » de la plupart des régions où il existait encore.

Pour des raisons que nous aurons par la suite à éclaircir et à expliquer, le « bail à complant » s'est maintenu dans quelques quartiers de l'Anjou et du Poitou. Mais c'est surtout sur le territoire de l'ancien Comté nantais qu'il subsiste. On ne l'appelle plus que le « complant nantais ».

L'étude de ce contrat, unique de nos jours, présente un intérêt très réel, tant aux points de vue historique et économique, qu'aux points de vue social et juridique. Nous aurons, au cours de ce travail à en apprécier la diversité. Et le lecteur qui voudra bien nous suivre, conclura très certainement de cette étude que nous nous trouvons en présence d'un témoin d'une époque éloignée, où la propriété cherchait encore à se définir, au milieu des notions de perpétuité des concessions de rentes et de devoirs dont bénéficiaient les uns et dont les autres supportaient la charge.

Nous touchons ici à l'histoire de la propriété foncière en France, et nous aurons à rechercher la place que devait occuper sous l'Ancien Régime notre « bail à complant ». Nous aurons à en découvrir les sources et à en suivre les développements, à le comparer aux autres contrats de même nature, pour en définir les caractères propres.

Et ces recherches nous conduiront à en préciser les raisons d'être.

Pourquoi y a-t-il eu un bail à complant, pourquoi s'est-il développé, pourquoi a-t-il survécu? Autant de questions auxquelles il nous faudra répondre. Nous saisissons déjà le caractère économique de la question. La spécialité même du contrat : la culture de la vigne, nous le précise dès l'abord.

Mais ne se pose-t-il pas non plus une question d'ordre social? Les termes de « bail à complant supposent la présence de deux parties, leur accord pour un but unique d'exploitation de la vigne. Quel sera le rôle de chacun et qui le déterminera? Y a-t-il un fort et un faible? Existe-t-il une relation de maître à commettant? Le problème devient vite un problème juridique. Le but de ce travail est précisément de définir le caractère juridique du droit de complant.

Mais nous ne parviendrons à ce but qu'après avoir envisagé le problème sous tous ses aspects, et nous nous apercevrons vite qu'il est bien difficile, pour ne pas dire impossible de fixer un caractère immuable à un droit qui n'a cessé et ne cesse encore d'évoluer. Aussi bien avons-nous dû donner à ce travail un plan chronologique, afin de ne négliger aucun des éléments de notre droit.

Au surplus, et tous ceux qui appartiennent à la région nantaise le savent bien, le facteur politique a joué un rôle d'importance dans cette évolution. Des circonstances d'ordre pratique : le phylloxéra, les maladies cryptogamiques sont venues périodiquement aviver le feu des passions. Alors qu'à la fin du XIX^e^ siècle, en pleine crise viticole, le législateur n'avait pas cru devoir toucher à l'essentiel du droit de complant, le législateur de 1938, à la suite de longues discussions et du dépôt de plusieurs projets de lois s'est décidé à hâter la fin de ce régime foncier par une réforme dont nous aurons à apprécier l'opportunité et le caractère juridique, ainsi que ses répercussions possibles sur le régime des terres.

Pour aboutir au résultat cherché, nous aurons à nous pencher sur les « actes de prise à complant »

si abondants dans les Archives et conservés avec respect par les vignerons du pays nantais. Nous aurons à étudier les commentateurs des anciennes coutumes et les avis des jurisconsultes des siècles passés. Nous aurons, aux périodes troubles de l'histoire, à élaguer au milieu des pétitions, des mémoires, des amendements, des rapports et des lois, pour retrouver l'essentiel. Nous aurons enfin à prendre l'avis de ceux qui, de nos jours, se sont attachés à l'étude du « bail à complant », pour en dégager les caractères. Nous aurons à apprécier leurs raisonnements et à contrôler leurs avis. Nous nous attacherons à ne rien affirmer dont nous ne puissions apporter la preuve ou indiquer la référence. Et nous ferons en sorte, au cours de ce travail, de conserver intact ce culte des « sources » qui est la seule sauvegarde tant de l'historien, que du juriste.

PREMIÈRE PARTIE

De la nature Juridique du Bail à Complant sous l'ancien Régime et à la veille de la Révolution

CHAPITRE PREMIER

Généralités

§ I

DEFINITIONS

A la fin du XVIII[e] siècle, Denisart [1], citant Furetière, disait du complant qu'il s'agissait d' « un champ dont on a concédé la jouissance à quelqu'un à la charge d'y planter des arbres et particulièrement des vignes et de rendre une partie des fruits au propriétaire du terrain. »

Si nous nous reportons aux commentaires des coutumes de nos provinces de l'Ouest, où le complant s'est le plus longtemps maintenu, nous le trouvons défini en ces termes par Poullain-Duparc : « Le complant est un bail à perpétuité ou pour un temps limité par lequel le propriétaire d'un héritage le transporte au preneur, à la charge d'y planter des vignes ou d'entretenir celles qui y sont plantées, de les cultiver en bon père de famille et de donner au bailleur la portion de la vendange qui est stipulée par le contrat » [2]. Boucheul, commentant la coutume

(1) DENISART : Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence actuelle. Paris 1775 (V. Complant).

(2) POULLAIN-DUPARC : Principe du droit français suivant les maximes de Bretagne, t. III, p. 42.

du Poitou s'exprime de la manière suivante en qualifiant le complant d' « une espèce de bail à perpétuité quand l'on donne une terre à planter en vignes et à en payer au bailleur par chacun an une portion de la vendange » [1]. Définitions analogues chez Vaslin, sous l'article 62 de la Coutume de La Rochelle : « le mot complant désigne le devoir de fruits qui se lève sur les vignes au profit du seigneur ou de tout autre qui a cédé une terre à la charge de la planter en vigne » [2], et chez Olivier de Saint Vaast, commentateur de la coutume d'Anjou : « Le complant est héritage dont on abandonne la jouissance à quelqu'un pour planter en vignes, à la charge par l'acquéreur de payer une partie des fruits au propriétaire d'un terrain » [3]. C'est encore Guyot qui écrit à la fin du XVIII[e] siècle : « Complant est le nom que donnent plusieurs coutumes à la portion que le seigneur prend sur les fruits des vignes qu'il a baillées à complanter, et exploiter » [4].

De ces quelques définitions puisées à dessein chez nos anciens auteurs, nous pouvons donc tirer les éléments essentiels qui forment l'armature de notre contrat. Ces éléments sont au nombre de trois :

1° Concession par le propriétaire d'un terrain, de celui-ci à un tiers.

2° Obligation pour ce tiers de planter, soit d'arbres, soit de vignes, le terrain dont il s'agit, ou de continuer la culture des vignes déjà plantées.

---

(1) Boucheul : Commentaires de la coutume du Poitou, art. LIX, p. 198, t. I.

(2) Vaslin : Nouveau commentaire sur la coutume de La Rochelle et du Pays d'Aunis, art. LXII.

(3) Olivier de Saint Vaast : Commentaire sur les coutumes du Maine et de l'Anjou, sous art. CLX.

(4) G.-A. Guyot. Répertoire de jurisprudence : 1784, art. 180.

3° Obligation pour le tiers de fournir à son « bailleur », pour utiliser un qualificatif fréquemment employé dans les actes de complant, une prestation en nature, dont la quotité varie suivant les contrées, et qui, la plupart du temps, consiste en un tiers ou un quart de la récolte.

Ce sont là, disions-nous, les éléments essentiels de notre contrat. Il en est d'autres cependant. Et le problème de sa durée se posera rapidement. Des quelques définitions que nous venons de rapporter, seule celle de Poullain-Duparc laisse entendre qu'il ne s'agit pas d'un contrat perpétuel dans son principe, et qu'il peut être conclu pour une durée limitée.

Il semblerait résulter également de ces définitions que l'objet essentiel du contrat fût la culture de la vigne. Mais il n'apparaît pas cependant que cet objet fût à ce point exclusif. Nous n'en voudrions pour preuve que l'opinion de Denisart qui, tout en reconnaissant que la culture de la vigne est celle à laquelle s'applique le plus généralement le complant, admet qu'il s'agisse parfois de la plantation d'autres arbres. De même, au commencement du siècle dernier, Merlin s'exprimait-il ainsi : « Complanter, est planter tout un terrain de jeunes plants — est consacré particulièrement ce mot aux plants de vignes. et c'est de là que plusieurs coutumes ont pris le nom de « complant » qu'elles donnent à la portion que le seigneur prend sur les fruits des vignes qu'il a baillées à complanter, cultiver et exploiter » [1].

---

(1) Merlin : Répertoire (V. Complant).

De ces divers caractères il apparaît que le complant peut être rangé dans la classe des champarts.

« Le champart, écrivait Guyot, est une portion des fruits de la terre. Dans les pays de coutume, le champart n'est ordinairement que sur les grains semés, comme bleds, seigle, orge, avoine, poix de vesse, bled noir ou sarrasin, bled de mars, chanvre. Les droits sur les vignes ont ordinairement des noms différents : terceau à Chartres; complant en Poitou, Angoumois et Saintonge; carpot en Bourbonnais, et cependant ces droits sont un vrai champart, longissime sumptum, champart, portion de fruits. » [1].

C'était déjà l'opinion que Valin exprimait de façon analogue lorsqu'il écrivait : « Dans presque toutes les autres coutumes, ce devoir est confondu avec celui qui se prend sur les bleds, et il est compris sous les termes génériques de terrage, champart ou agrier, qui cependant n'indiquent de leur nature que la redevance à laquelle les champs sont assujettis. » [2].

Ainsi notre complant était-il désigné sous des noms différents suivant les provinces où un tel contrat était en usage — outre « le terceau » de Chartres ou le « carpot » du Bourbonnais, on trouvait le « terrage » de la Flandre, de la Lorraine et du Berry, l'arage du Barois. Les pays riverains du Rhin et de la Moselle connaissaient le « droit de tiers ou quart raisin », l'Auvergne la « percière » ou « parcière ».

---

(1) G. A. Guyot : Traité de dissertations sur plusieurs matières féodales, tant pour le pays coutumier que pour les pays de droit écrit. Paris 1743, 4e partie, p. 438.

(2) Valin : *op. cit.*

Cette classification de notre complant, au nombre des champarts, nous la retrouvons également chez Merlin qui n'hésite pas à la définir comme un champart ordinaire [1].

Dès lors, il convient que nous précisions le sens exact du mot « complant ».

S'agit-il du terrain planté en vignes, ou de la redevance que supporte ce terrain? On a employé le terme dans les deux acceptions. Il semble qu'à l'origine il ait désigné le fait de planter un vignoble. C'est en ce sens que l'emploie Pocquet de Livonière. Et c'est en ce sens, semble-t-il, qu'il faut interpréter l'art. 140 de la coutume d'Anjou : « Une fois le complant finy... » C'est également en ce sens que l'interprète Guyot, dans la définition qu'il donne du complant et que nous avons rapportée au début de ce chapitre. La recherche de l'origine du complant ne manquera pas de nous confirmer cette opinion.

§ II

ORIGINES DU DROIT DE COMPLANT

D'où vient ce droit? Où est-il né, quand est-il né? Faut-il suivre Brunet qui rattachait l'origine du

---

(1) Merlin. *op. cit.* (V. Complant).

« Dans la plupart des coutumes, le droit de complant est compris sous les termes génériques de « champart, terrage, agrier, etc... »

V. vignes.

...« Le droit ainsi appelé (complant), et qui équivaut pour les vignes à ce qu'est le droit de champart pour les autres productions de la terre. »

champart aux réformes de Joseph lors de la famine d'Egypte? [1].

Il apparaît qu'il s'agit là d'un jeu de l'imagination. Moins sérieuse encore se présente l'opinion de Troplong, habituellement moins fantaisiste. Selon lui, les moines, désireux d'approvisionner leur cave, auraient imaginé ce mode de culture. « Les moines, écrit-il, s'imaginaient boire les délicieux vins de Falerne, dont la réputation s'était conservée jusqu'au milieu des rigueurs du cloître. »

M. Roger Grand, auquel nous empruntons cette citation, suppose que l'erreur de Troplong vient de ce qu'il s'est mépris sur le sens des termes « *in agro falernico* » contenus dans une charte citée par Ducange et datant de 898. Ces mots n'avaient d'autre signification que celui de *vinea* et n'étaient dus qu'à l'influence latine sur les scribes de l'époque (898) [2]. C'est la Grèce au surplus qui nous a livré l'emphytéose, contrat qui présente, nous le verrons par la suite, de réelles analogies avec notre bail à complant. Cuq, dans son étude sur « Le Colonat partiaire dans l'Afrique Romaine », fait état du caractère extrêmement ancien du partage par moitié. C'est ainsi qu'un texte assyrien est conçu de la sorte : « Au jour de la moisson, ils (les colons) paieront le fermage

---

(1) Brunet : Traité du champart, p. 385. Voici le texte de la genèse sur lequel il s'appuie : « *Dixit Joseph ad populos : Accipite semina et serite agros, ut fruges habere possitis. Quintam partem regidabitis, quatuor reliquas permitto vobis in sementum et in cibum familiis et liberis vestris.* » Ch. XLVII, § 23 et 24.

(2) Roger Grand : Le contrat de complant depuis son origine jusqu'à nos jours. Paris 1927, p. 11 et 12.

en partageant tout à parts égales... Années du roi Ammizadouga (vers 2140 av. J.-C.) » [1].

Ce contrat qui passa dans la pratique romaine fut appliqué sur notre sol lors de l'occupation de la Gaule par les Romains. Déjà, ces derniers avaient, grâce à ce mode de culture, réussi à défricher et à exploiter en vignes leurs immenses domaines d'Afrique du Nord. De terres incultes, ils avaient fait de riches vignobles ou des champs d'oliviers. La découverte, en 1898, de l'inscription d'Aïn-Ouassel, en Tunisie, relative aux plantations d'oliviers [2], celle en 1897 par le lieutenant Poullain, des brigades topographiques de Tunisie de l'inscription d'Henchir Mettich au nord-ouest de Testour, nous prouvent l'existence, à l'époque de Septime Sévère et de Trajan, dans les colonies africaines, d'un droit analogue à notre complant [3]. Les colons africains étaient invités à mettre en valeur les terres incultes. En contre-partie, ils acquéraient un droit réel sur la chose, en l'espèce :

---

(1) Beucher : Le bail à complant dans le département de Maine-et-Loire, p. 13.

(2) Voilà le passage le plus intéressant de ce document : « *Ne obeis quas quisque ex possessoribus posuerit ant oleastris inseruerit captorum fructuum nullus decem proximis annis exigetur sed nec de poniis septem annis proximis.* »

(2) Comptes rendus de l'Académie des Inscriptions et Belles Lettres, t. XXV, mars-avril 1897, p. 146, 153. Communication de M. Cagnat. D'après Roger Grand, *op. cit.*, p. 16.

« Sur l'ordre de notre maître, l'empereur César, Trajan, Auguste, Optimus, Germanicus, Parthicus, et de toute sa divine maison. Règlement promulgué par Licinius Maximus et Félicior, affranchi d'Auguste, tous deux procurateurs... Celui qui aura mis la terre en valeur en aura l'*usus proprius*... Il est permis de planter et de cultiver des vignes neuves, aux lieu et place d'anciennes vignes à la condition suivante : pendant les cinq premières vendanges la récolte de ces vignes sera laissée à la disposition de celui qui les a plantées, mais après la cinquième vendange à partir de la plantation, le tiers de la récolte devra être donné aux locataires ou aux

« l'usus proprius » que M. Cuq traduit comme un droit très voisin du jus emphyteuticum. Il s'agissait de ce droit imaginé par l'autorité prétorienne pour défricher et cultiver les terres en friches « l'ager vectigalis ».

On conçoit dès lors que les empereurs aient utilisé ce mode de culture pour mettre en valeur leurs vastes possessions. Le but économique du contrat est manifeste.

C'est cette opinion que formule M. Gabory, le savant historien qui fut durant de longues années archiviste du département de la Loire-Inférieure, quand il écrit : « Lorsque se produisit l'invasion romaine, la terre des Gaules était couverte de forêts, de marais, de ronces. Les conquérants apportaient avec eux certaines cultures : dans l'Ouest la vigne. Ils apportaient en même temps leurs procédés d'exploitation. Ils dirent aux habitants : « Nous vous « donnons la terre à cultiver; mettez-y de la vigne, « le plant restera votre propriété à perpétuité comme « prix du fermage, vous devez le quart de chaque « récolte. Et c'est ainsi que ce contrat qui procédait « du bail emphytéotique, prit naissance [1] ».

---

régisseurs du fundus en bloc... Si, plus tard, le colon crée une figuerie, il lui sera permis de disposer à son gré pendant cinq récoltes de suite, du produit de cette figuerie; après la cinquième récolte, il devra donner aux locataires ou aux régisseurs dudit fundus la part fixée par la *lex manciana*. Il est permis de planter et cultiver une olivette dans un bien auparavant tout à fait inculte, à la condition que, pendant dix récoltes de suite à partir de la plantation, le colon puisse disposer à son gré du produit de cette olivette, mais qu'ensuite, après la dixième récolte, il doive donner le tiers de l'huile fabriquée aux locataires ou aux régisseurs dudit fundus. Celui qui aura greffé des oliviers sauvages devra ce même tiers du produit au bout de cinq ans. »

(1) Emile Gabory : « *L'épineuse question des complants* ». « Le Phare de la Loire », 21 octobre 1933.

Nous aurons par la suite à apprécier ce que cette opinion peut présenter d'inexact en ce qui concerne le fond même du droit. Son mérite est toutefois de bien mettre en relief ce qui fut la cause profonde de notre droit de complant : la nécessité de la mise en culture des terres en friche.

Fixer la date précise où le complant fut introduit en Gaule romaine paraît donc impossible. Ce n'est que par l'évolution du « *jus emphyteuticum* » qu'il a pu se former et acquérir ses caractères distinctifs.

Nous avons vu qu'il s'appliquait le plus souvent aux vignobles. Or, nuls mieux que les sols rocheux, les croupes bossuées couvertes d'une terre rare et rocailleuse ne se prêtent à la culture de la vigne. Tel est le propre des côteaux d'Anjou et de ceux qui avoisinent la Sèvre Nantaise.

Nul ne pourrait donc s'étonner que Lamprecht dans ses « Etudes sur l'Etat économique de la France pendant la première partie du Moyen Age », crut devoir assigner comme berceau, au bail à complant, la vallée du Rhône et celle de la Saône, au XI[e] siècle [1].

Mais cette opinion est controuvée, depuis que M. Roger Grand fait état du plus ancien acte de complant connu, daté de 817, charte extraite du cartulaire de Saint-Victor de Marseille et relative au pays

---

(1) LAMPRECHT, *op. cit.*, p. 189-193. (V. annexes, notamment cartulaire de Mâcon, p. 170-285 : « *Dilecto B. et filio suo J. Ego G., dono vobis de terra sanctis Vincentii unum campum... ad medium plantum, ut ad V annos. Vinea edificata sit, et post V annos vinea edificata fuerit, unusquisque medietatem suam recipiat et hanc medietatem teneatis, quantum vixeritis, vos, qui supra scripti estis B. et J. filius suus, et ille heres, quem J. priorum habuerit, et post vestrum decessum ad mensam fratrum sancti vincenti vinea perveniat.* »

d'Arles [1]. En 831, on trouve dans les environs de Béziers, des jardins et des vignes complantées. Une charte datant de 845 extraite du cartulaire de Brioude est citée par M. Thévenin, et aussi, par Lamprecht lui-même, comme mentionnant le complant. Le cartulaire de l'abbaye de Nouaillé, en Poitou, nous livre une charte datant de l'an 905.

Les premiers actes de complant que nous possédons concernant les vignes du Comté Nantais datent du XI[e] siècle. En 1902, Raoul, archidiacre de

---

(1) Cartulaire de l'Abbaye de Saint-Victor de Marseille, publié par Benj. Guérard, p. 190-191, n° 153, 23 mai 1817 :

In dei nomine — Convenencias — Qualiter convenit inter Wadaldo, gratia Dei episcopo Massiliense, nec non et alios homines Onaldo et uxore sua Rodoleno et Adalario et uxore sua nomine Boneldæ, de terras proprias Sancti Victoris, martiris Massiliensis, vel pontifex, ipsuis ecclesiæ Wadaldo episcopo, vel clero ipsius civitatis. Placuit atque convenit de ipsas terras, qui sunt sita in pago Arelatensi, loco congnominato sub Monte, super fluvio Durentii, ut ipsi jam dicti ibidem plantare et adveniare et insertare debeant, ad medietatem. Qui habet ipsam terram in uno fronte, dextros XXXIII et in fronte dextros XVI; inter consertes de duos lateres, terras sancti Victoris, martiris Massiliensis; et de duos frontes, vias publicas, hœc si quis alii sunt; ut infra istos quinque, annis qui advenerint, sic ipsas plantas et adviniatas habere debeant, et, quando quidem ad legitimos fructos pervenerint, ipsas inter se equaliter dividere debeant, una medietate ipsa casa Dei sancti Victoris Massiliensis, vel actuarique ejus habere debeant; et illa medietate Onaldus et uxor sua Rodolena et Adalarius et uxor sua Boneldis vel infantes et nepotes eorum usum et fructum de ipsa terra habere debeant, et post obitum illorum, ad ipsa casa Dei sancti Victoris, sub omne integritate revertere debeant. Si quis vero quod si ullus pontifex vel successores ipsius ecclesiæ, aut actuaris, qui contra hæ convenientias nostras venire aut agere vel irrumpere voluerit suit partibus vestris culpabelis, et impleatur pene numero argento libras duas. Et si Onaldus vel uxor sua et Adalario vel uxor sua aut infantes aut nepotes eorum, ullumquam tempore, ipsa planta, voluerint, ad Wadaldo episcopo vel successoresque ejus vel clero ipsius ecclesie offere debeant, quomodoad bonis hominibus ad preciatum est; et si ejus cum vos jam dicti qualiter per ipsa convenientia superius iscriptum est, cuicumque ipsa planta vendere voluerint in eorum permaneant potestatem. Facta convenientia sub die X Kalendas junias anno quarto imperii domni nostri Ludowico, indicione XI.

Nantes, « donna à l'abbaye de Quimperlé un plant de vigne située à Loquidie, dans la terre de Tousart, franc de toute redevance, et donné à cultiver à Vinaud le Fèvre, sous la condition de lui en rendre la quarte bouteille, c'est-à-dire le quart du crû annuel de cette vigne, redevance qu'il devra désormais rendre aux moines de Quimperlé » (Bibl. Nat. ms. Lat. Nov. acq. 1424, f° 69) [1]. On trouve même des complants aux confins de la Bretagne proprement dite, puisque Arthur de la Borderie, dans son « Etude sur la culture de la vigne en Bretagne », signale que, dès 1090, Héli, seigneur de Pont-Château, à mi-chemin entre la Loire et la Vilaine, donna sa part dans le complant de deux vignes aux moines de Marmoutiers.

Puis nous voyons ce mode de culture se propager dans le pays nantais. A Machecoul, dès 1055, Harscoët, fils de Gestin, sire de Retz, donne à l'abbaye de Redon ses deux églises de N.-D. de Saint-Jean, sise à Machecoul, « *cum cimiterio tibi diviso, cum*

---

(1) Cartulaire de Sainte-Croix de Quimperlé. L. Maitre et de Berthou, Paris 1896.

« *De vinea quam Radulfus Archidiaconus Ecclesiæ Sancte Crucis concessit.*

« 1.092 : *Ego Radulfus, Nannetensis ecclesiæ archidiaconus, presenti scripto notum fieri decrevi ne aliqua contradictio posset inde creari, me pro anime mee redemptione, dedisse ecclesie sancte Crucis de Kimpere legio, presente episcopo, meo benedicto et Guilhemo archidiacono, aliisque quorum nomina subdentur, complantum a vinee quod habebam in Losquidie in terra Tosart quam emi a Tosardo, non relicta in ea aliqua consuetudine, quam vineam Vinaldus faber recolit; cui precepi ut quod mihi solitus erat de eadem vinea redere, scilicet quartam laguenam vini ejusdem vinee, fratribus meis monachis Kemperelegiem sibus reddat. Quod viderunt et audierunt : lui Rimelenus monacus; Hëlocus, monacus; Johanes clericus; Guegonus decanus; Papinus, clericus, Fredorius Bugaldi filius; Harscoïdus, episcopi prefectus; Berengarius Ogerii filius; anno ab incarnatione domini M° XCII°.* »

una borderia, et cum quarta parte jugeris vineæ, cum prato, molendino..., etc... »[1]. A Saint-Léger, entre 1170 et 1184, « *Gaufridus Cignol ad extrema veniens, dedit beate Marie de Buzeio complantagium vinearum que tibi de jure competebant apud sanctum Leodegarium* » au diocèse de Nantes (Arch. Loire-Inf., Buzai. Boîte N, liasse 41, n° 24). Vers cette même époque, le complant était connu également dans les pays qui formèrent la Saintonge[2].

Aussi bien, de ces diverses constatations, apparaît-il que, dès les IXe et Xe siècles, le droit de complant, avec ses caractéristiques essentielles, était connu de toute l'ancienne Gaule.

Sans doute issu de l'emphytéose romaine, qui elle-même trouve son origine dans l'ancienne Grèce, un droit analogue au complant s'est implanté sur la plupart de terres où régnait la « *pax romana* ». Sans doute trouvons-nous des différences entre le droit primitif et le « complant français ». Le colon tunisien défriche de sa propre autorité un terrain inculte, alors que le complanteur du Poitou ou du Comté nantais cultive des terres que lui a concédées un seigneur. Mais nous ne connaissons qu'un droit déjà évolué. Entre l'époque de Septime-Sévère et le IXe siècle, une longue nuit s'est écoulée. Et cependant, au cours de cette période, la pratique de la culture à part-fruits ne disparut pas. On la trouve sous le Bas-Empire. Une constitution de Valentinien

---

(1) A. de Laborderie : « Notes sur la culture de la vigne en Bretagne avant le XVe siècle. » Association Bretonne : Congrès de Saint-Servan, 1891.

(2) Cartulaire de Saint-Jean-d'Angély, p. 341 (1060-1097).

et de Valence ne dit-elle pas que le propriétaire peut être tenu de recevoir son paiement en nature? Dans son « Histoire des institutions politiques de l'ancienne France », Fustel de Coulanges, commentant le chroniqueur Frédégaire, précise que les Burgondes s'établirent dans la province lyonnaise comme cultivateurs sujets à la redevance.

Et dans sa thèse sur « Le bail à complant dans le département de Maine-et-Loire », M. Beucher, après avoir cité le titre 19 de la loi des Burgondes « *terram sine tertiis* » releva dans la loi des Wisigoths, les mots suivants : « *ut ad colendam terram accipit... tertie reddat* ». Enfin, ajoute M. Beucher, dans la loi des Bavarois, nous lisons : « *De colonis vel servis ecclesiæ qualiter serviant, vel quale tributa reddant. Hoc est agrario... secundum quod habet donet : de 30 modiis, 3 modios donet... et vineas plantari fodere, propaginare, præcidere, vendemiare.* »[1].

Ainsi, au cours d'un long cheminement à travers les siècles, qui connurent le triomphe de Rome, le déclin de son Empire et son envahissement par les Barbares, le droit de complant va se dégager et se préciser, de même que les autres règles qui régiront sous l'ancien régime la propriété foncière. L'histoire du complant va donc se trouver liée, dès l'origine, à l'évolution de cette dernière.

---

(1) Beucher : « Le bail à complant dans le département de Maine-et-Loire ». Thèse; Paris 1899, p. 18-19.

§ III

DIFFUSION DU CONTRAT DE COMPLANT

Ainsi s'explique que ce droit se soit maintenu. Et nous estimons nécessaire avant de continuer plus avant notre étude de faire le point. Aucune autre époque de l'histoire ne nous paraît plus propice pour ce faire, que celle qui a précédé le grand bouleversement révolutionnaire.

Au crépuscule de l'Ancien Régime, quelles provinces de France connaissent encore le complant? Il convient que nous l'examinions dès maintenant.

C'est au XIV^e^ siècle seulement que le complant prend sa forme définitive. Jusqu'alors les chartes nous enseignent bien quelle est la nature du contrat, et son but économique, mais il manque encore à l'analyse des droits des parties bien des précisions. Quoi qu'il en soit, il nous faudra donc, si nous désirons étudier un contrat « type », le choisir dans l'un des siècles qui constituent ce que les historiens appellent les « temps modernes ». Mais tel qu'il était dans son principe au début du XV^e^ siècle, tel nous retrouvons le Complant à la veille de la révolution, et cela dans les diverses provinces françaises où il subsiste encore.

On le trouvait alors en Dauphiné, en Provence et en Languedoc, bien qu'il n'y fût pas connu sous le nom de « complant ». On qualifiait ce droit « albergement » ou « albergeage ». Le Nivernais le connaissait aussi. En Auvergne, le complant n'était autre que la « percière », contrat qui survécut longtemps à la législation révolutionnaire avant de se fixer définitivement et de disparaître.

Rivière[1] en trouve quelques exemples dans le cartulaire de Sauxilange, après avoir signalé l'analogie existant entre l'acte déjà cité de 845 et extrait du cartulaire de Brioude, et le bail à complant des pays de l'Ouest.

Car c'est dans l'Ouest particulièrement que le bail à complant va s'implanter et se développer le plus rapidement. C'est également dans cette partie de la France qu'il va conquérir son uniformité. On trouve au XVIII[e] siècle des actes de complant en Touraine[2]. L'Anjou, le Poitou, le Comté nantais, sont, pourrait-on dire, la terre d'élection de notre contrat. Il s'y réalise pleinement. Il s'agit de cette région de la Basse-Loire, célèbre par ses crus réputés, les coteaux du Layon et la coulée de Serrant en Anjou, la rive gauche de la Loire depuis Angers jusqu'à Nantes. Les alentours de Champtoceaux et du Loroux-Bottereau, la vallée de la Sèvre nantaise qui remonte profondément au cœur du Poitou, après avoir traversé une partie des Mauges, telles sont les régions où les complants se trouvaient le plus en faveur à la fin du XVIII[e] siècle. Mais il ne s'y est pas seulement cantonné. La coutume du Maine le mentionne. L'Aunis et la Saintonge étendaient aux brumes ensoleillées de septembre leurs vignes à part-fruits chargées de récoltes. La Guyenne non plus n'a pas ignoré ce droit, bien que le nom de complant n'y fût pas employé. On l'appelait agrière dans le ressort

(1) Rivière : *Histoire et Institutions de l'Auvergne.* Paris 1874; 2 vol., t. I, p. 174-176.

(2) Acte du 8 juillet 1788 : cité par Merlin : répertoire « champart ». Aff. Pierre Sézée c/ Lemaître. — Acte du 16 juillet 1651.

du Parlement de Bordeaux ou bien on l'assimilait à un simple champart.

Nous aurons ultérieurement à apprécier l'identité des droits et devoirs des parties sous l'empire de ces contrats et du complant [1].

Un fait cependant saute aux yeux : c'est la diffusion de notre contrat sur le territoire de l'ancienne France, particulièrement dans le pays des vignobles et dans les régions qui ont été le plus profondément marquées par la civilisation gallo-romaine. Il apparaît que la Révolution soit survenue alors que l'application du complant était, sinon générale, du moins étendue sur la plus grande partie du territoire, où les conditions climatériques permettaient la culture de la vigne.

Il convient donc maintenant que nous analysions le fonctionnement même du contrat, afin d'en préciser le sens par l'étude de son mécanisme, et des droits et devoirs des parties.

---

(1) G.-A. Guyot, *op. cit.*, art. « champart », p. 502 et suivantes.

CHAPITRE II

Étude analytique du Bail à Complant

§ I

OBJET DU CONTRAT

Tous les auteurs que nous avons cités et qui ont donné des définitions du droit de complant sont unanimes, nous l'avons vu, à caractériser l'objet du contrat par la plantation, puis par la culture de la vigne.

Nous avons déjà, d'un mot, signalé cette unanimité, et posé la question de savoir s'il s'agit d'un objet exclusif. Nous y avons répondu en partie en citant Denisart et Merlin. Il résulte de leur opinion que, très généralement, on a employé le terme de complant pour qualifier la redevance que devaient fournir les vignes à part fruits. Mais à l'origine, l'objet du contrat pouvait viser toute autre sorte de plantation. Nous aurons à revenir sur ce point, lorsque nous analyserons le droit de champart.

Merlin, Guyot, nous le savons, comprennent sous ce terme de « champart » toutes les redevances à part fruits. Le terme de complant est spécial à l'Ouest de la France. Nous devons avouer qu'au cours de nos recherches aucun acte de complant qui ne se rapportât pas à la culture de la vigne, n'est

tombé sous nos yeux. Mais cependant, sans remonter aux plantations d'oliviers, de Tunisie, objet de l'inscription d'Henchir-Mettich, nous trouvons en Auvergne la preuve qu'un contrat de ce type pouvait viser toute autre culture que celle de la vigne. Il s'agit, nous l'avons déjà noté en passant, du droit de percière. Contrairement à la définition donnée en 1864 par le Tribunal civil d'Issoire[1] et qui semble assigner comme unique objet de l'acte de percière la culture de la vigne, il ressort des travaux de commentateurs de la coutume d'Auvergne comme aussi des contrats originaux, qu'il s'agissait là d'une tenure applicable à toutes les sortes de cultures : Chabrol donne, en effet, de la percière cette définition : « La « percière est ce qu'on appelle ailleurs champart. Cette « espèce de propriété est très commune dans la pro- « vince, surtout dans les montagnes situées à l'Occi- « dent, hermes ou charmes vacants, *calmæ vacantes*, « que leur nature ingrate n'a pas permis de concéder « à un cens annuel et fixe : l'usage est que les habi- « tants du canton les cultivent le plus souvent sans « aucune convention; le premier occupant les défriche « et en paie la percière au seigneur, suivant que « l'usage du pays en règle la quotité, et il l'abandonne « lorsque les sels en sont épuisés. Il y a des terres « comme celles de Bausson dont les terriers portent

(1) « La percière d'Auvergne fort répandue dans cette province, était un contrat par lequel le bailleur délaissait en jouissance perpétuelle et même en propriété un héritage, à la charge par le preneur de le planter et de l'entretenir en vignes, de le bien cultiver et échalasser en bon père de famille, d'avertir le bailleur au moment de la vendange, de faire à ses frais et sous le contrôle du bailleur la cueillette des fruits, et de partager avec lui la récolte, de manière à lui en délivrer une portion que le bailleur se réservait pour son droit de propriété. »

« que tout ce qui n'est pas reconnu spécialement en « cens appartient au seigneur qui en prendra la per- « cière lors des défrichements : dans quelques autres « terres, comme à Menat, les percières sont reconnues « par des titres particuliers : on donne aussi des « vignes à percière. »

Outre que ces commentaires de Chabrol nous confirment dans notre opinion que l'origine de notre contrat a été la mise en valeur des terrains incultes, ils précisent bien que l'objet en est absolument général. Et quelques extraits d'un acte de percière nous en apporteront au surplus confirmation : « acte publié le 10 mai 1772 : Joseph et Michel Bouchon et plusieurs autres laboureurs du canton lieu de Blanzat ont reconnu « tenir et posséder de M. Tubœuf seigneur de Blanzat, un ténement de terre, charmes et roches... le susdit ténement possédé à la charge d'une percière à la cinquième et sixième parts des fruits naissant et croissant dans ledit héritage, portable à la *grange* dudit seigneur... ». Un acte du 21 février 1788 porte « vente par le seigneur de Blanzat de terres et d'un droit de percière en grains, et un autre droit de percière en vin... »

Seules, les percières en vin survécurent à la Révolution, les autres ayant suivi le sort des champarts. Aussi bien cette survivance explique-t-elle que les auteurs qui ont écrit sur la percière au cours du XIX^e^ siècle se soient mépris sur son véritable objet,

Du moins tirerons-nous de nos constatations une conclusion pratique : c'est que dans le cours de notre étude, et par suite de l'acception ordinaire du terme dans les coutumes qui ont régi le droit de complant, nous l'emploierons dans le sens de la redevance en fruits d'un vignoble.

§ II

DROITS ET DEVOIRS DES PARTIES CONTRACTANTES

Avant d'aborder l'étude analytique des droits et devoirs réciproques des parties, il convient de préciser le sens des termes qui plus d'une fois se rencontreront sous notre plume. C'est là une discipline à laquelle s'astreignait Descartes parce qu'il y voyait la condition essentielle de toute discussion, l'unique moyen de parvenir à une claire traduction de sa pensée. Si nous feuilletons les anciens baux nous remarquons que les mêmes parties sont souvent désignées par des termes différents. Des discussions se sont élevées à ce sujet. Et parfois on a tiré de cette terminologie des conclusions hâtives et erronées. Certains actes de prise qualifient de « seigneur » ou de « seigneur bailleur » [1] celui qui cède un fonds à planter en vignes. D'autres, plus simplement l'appellent « bailleur » ou « propriétaire » [2]. Quant à celui qui reçoit la terre, il est le plus souvent qualifié de « preneur » [3]. Les auteurs l'appellent également « complanteur » ou « complantaire » plus rarement

---

(1) Bail du Bois-Botreau (1672) : « Partant et moyennant de ce que ledit seigneur bailleur s'est dévestu et départi de la dite terre. »

Bail du 10 juillet 1670. « Le dit Arnaud vendengera sytot que ledit seigneur bailleur aura fait savoir l'ouverture de son fief. »

(2) Prise du poirier rouge (12 novembre 1778...) se réservant lesdits sieurs et dames propriétaires.

(3) La formule habituelle est celle-ci : « A charge audit preneur » : cf. : Bail du Gras-Mouton de 1616. Bail des 12 septembre 1450, 13 février 1472, cités par M. Beucher, *op. cit.*, p. 270 et 272, etc...

« colon », et seulement dans la région nantaise. Encore ce terme ne se rencontre-t-il que rarement à partir du XVIII[e] siècle.

Dans la suite de cette étude nous désignerons, sans en tirer d'autres conséquences, les parties, par les mots de « preneur » et de « bailleur ». Nous noterons que dans l'ancien droit le mot « bailler » avait une signification plus générale que de nos jours. Il ne traduisait pas seulement le fait de donner en location, mais le fait de toute concession. Le preneur sera celui qui recevra la terre en concession, abstraction faite de toute idée de précarité dans la possession.

A) Obligations et droits du preneur

I. — OBLIGATIONS DU PRENEUR.

Nous étudierons tout d'abord les obligations et les droits du preneur.

1° Obligation de planter. — Les plus anciennes chartes que nous connaissions font obligation au preneur de planter le terrain mis à sa disposition par le bailleur : nous savons déjà que le but poursuivi par le bailleur n'était autre que le défrichement de son domaine. Pour rendre productive la terre défrichée, il convenait qu'elle fût ensemencée de céréales ou plantée d'arbres fruitiers. Cette obligation de planter, nous la trouvons dans la plupart des anciens contrats. Le seigneur a en vue un but économique, celui d'enrichir son domaine à moindres frais[1]. Il

(1) Hévin : Arrêts du Parlement de Bretagne, 1684, p. 786, sous Frain : « Le sieur de Massigné ayant fait couper et démolir un boid de futaie dépendant dudit bien de Massigné,

n'aura à fournir ni la main-d'œuvre, ni la semence. Le preneur en assumera la charge. Il convient d'ailleurs de noter que si cette charge est lourde, elle permet cependant au preneur de recueillir sur des terres de vaste étendue des récoltes importantes que son impécuniosité lui eut interdit de réaliser autrement.

A l'origine, l'obligation de planter était sévère pour le preneur à complant. Les règles s'adoucirent avec les siècles. Le marché était le suivant : un seigneur donnait à planter en vignes un terrain inculte. Le preneur s'y obligeait dans un délai qui, habituellement, était de cinq années mais pouvait exceptionnellement être de six, et même de sept ans. Ce délai passé, le bailleur reprenait la moitié du terrain planté, l'autre moitié restant aux mains du preneur à certaines conditions de culture et de redevances que nous analyserons par la suite.

L'acte de 817 dont nous avons précédemment donné copie porte la clause suivante : « *Ut infra istos quinque annos qui advenerint sic ipsas plantas et advinatas habere debeant.* »

Le contrat de 845 extrait du cartulaire de Mâcon que nous avons cité déjà, est très clair sur ce point : « *Ut ad V annos vinea edificata sit, et post V annos vinea edificata fuerit, unusquis que mediatum suam recipiat.* »

---

et voyant que le fond lui demeurait infructueux à cause des souches, halliers et buissons qui y restaient et ne pouvaient être ôtés qu'avec une grande dépense, fait en 1616 bail et transport perpétuel, d'iceluy fonds à Guillaume Briand l'aîné, Guillaume Briand le jeune, Denis du Coing et autres, la charge de le défricher et cultiver, et iceluy clore de haies et fossés et ce fait le planter en vigne blanche, et pour en bailler outre audit sieur de Massigné, et à ses successeurs par chacun an le quart de la vendange qui croîtra en ladite vigne. »

Ce délai laissé au preneur s'explique très certainement par les nécessités du défrichement, puis de la mise en culture des vignes. Celles-ci ne parviennent à leur plein rendement qu'au bout de trois ou quatre années. La plupart des baux à ferme contiennent de nos jours une clause permettant au fermier de recueillir à son profit la totalité de la vendange pendant les trois années qui suivent la plantation des vignes. La loi de 1898 sur la replantation des vignes à complant détruites par le phylloxera prévoit un délai de quatre ans. En regard de cette opinion qui nous paraît la plus conforme à l'esprit du contrat, comme aux nécessités de la culture, nous pouvons signaler une hypothèse émise par M. Roger Grand, et selon laquelle le terme de cinq années serait né de l'influence ancienne du nombre cinq. Ce « nombre revient fréquemment dans les plus anciennes chartes de précaire, originairement renouvelables tous les cinq ans et devait se présenter le premier à l'esprit des clercs » [1].

Nous ne nous arrêterons pas à cette opinion et indiquerons que le délai expiré, le choix des parts de vigne appartient au bailleur ou à son représentant. Les plus anciennes concessions sont fréquemment faites par une église, une abbaye, ou un prieuré. C'est, en ce cas, le chapitre qui est chargé du partage des terrains [2].

Avec les temps modernes le délai est réduit; il est la plupart du temps de trois années, et ce temps écoulé il n'est plus question d'un partage.

---

(1) Roger Grand, *op. cit.*, p. 31.

(2) Beucher, *op. cit.*, p. 78.

L'obligation de planter se maintient donc, et pourrait-on dire avec une rigueur accrue. La plupart des actes de prise font obligation aux preneurs de labourer la terre et de planter ensuite. La nature même du plant de vigne est indiquée : vigne blanche à planter dans le mois de mai prochain [1]. Au surplus, le preneur pendant cinq années où il jouit intégralement du terrain planté doit verser au bailleur une rente en monnaie. La plupart du temps, l'objet du contrat est une terre déjà plantée, mais qui, par défaut de soin, ou vieillesse, est en mauvais état de culture. Il s'agira donc seulement pour le preneur de combler les vides [2].

Mais il est certain qu'avec le développement des vignobles et de la main-d'œuvre, il y aura de moins en moins de terres incultes, c'est pourquoi à la fin du XVIII[e] siècle, il ne sera plus guère question de planter.

---

(1) Un autre contrat en 1616 précise : « à charge audit Ménard de planter et affier dans le prochain mois de mai la dite vigne de bon plan de Muscadet.

(2) Bail du 29 novembre 1737. « ...Noble homme Jan Moisan, sieur de la Salmonnière... a baillé à titre de prise six hommées de terre, partye plantée en vigne et ci-devant le surplus, ayant été arraché... à la charge à lui de planter, faire et façonner de façon convenable ladite vigne... » Il est en ce cas souvent prévu que le preneur devra ensemencer la terre, afin de la faire reposer, afin de la faire reposer en blé, froment, orge, « et autres semences de leur choix » (rapport de la Commission de 1895).

« Et pour désinterreser ledit bailleur de la non jouissance qu'il souffrirait les trois premières années de ladite terre, pourquoy ledit preneur promet de donner audit seigneur bailleur, le temps de trois ans pour la jouissance de ladite terre la somme de trente livres tournoi qui est dix livres par an à comanser le premier payement, à la festes de Toussaincts prochain venante et continuée d'an en an, et de terme en terme, comme il échoiront. » Bail du Bois-Bottreau 1672, 6 janvier, arch. particulières.

Le bailleur cédera une terre déjà plantée, soit qu'il s'agisse d'une « vigne franche », c'est-à-dire libre de toute redevance, qu'il entendra bailler à devoir de complant, soit qu'il s'agisse d'une terre exponcée, c'est-à-dire quittée par un précédent occupant, après accord entre parties.

2° Obligation de cultiver. — Tous les actes que nous avons jusqu'ici cités et qui touchent à l'ancien Comté nantais font une obligation au preneur de cultiver la vigne. S'il s'agit de terrains nus et en friches, le preneur doit « labourer et planter ». S'il s'agit de terrains déjà plantés en vigne, il doit les entretenir, « en bon mesnager et père de famille », comme le précisent certains contrats. Beaucoup, même, indiquent les mesures à prendre et les travaux à effectuer. Le bailleur cède la vigne à charge de la « cultiver et labourer de trois ou quatre tours de picq par an jusqu'à ce qu'elle soit en rapport, icelle y estant, la rezéra et déhouettera, taillera et bouchera en deux bons tours de picq par an... » [1].

Nous avons choisi volontairement ce texte, car il contient mieux que tout autre l'énumération des travaux que doit exécuter le preneur [2]. Il convient qu'en quelques mots nous en précisions la nature.

Afin que la terre fût plus productive, le preneur devra la labourer ou bêcher. Dans le contrat que nous avons cité, le preneur devait labourer de trois ou quatre tours de charrue afin de mieux lever la terre. Parfois il lui faudra biner, c'est-à-dire labourer

(1) Bail du Bois-Botreau déjà cité.

(2) En d'autres actes les preneurs s'engagent seulement « à les (les vignes) bien faire, façonner et planter suivant l'usage » (Bail du 13 février 1779, arch. particulières).

une deuxième fois. Le but de ce travail sera de détruire les mauvaises herbes et de donner à la terre plus de légèreté.

Par « raizer », il faut entendre le fait d'arracher l'herbe croissant entre les ceps de vignes. Ces derniers plantés en longues lignes distantes les unes des autres de cinquante centimètres environ, laissant entre eux le passage nécessaire à leur entretien. Cette opération du raizage devait se faire aux environs de Noël. Vers le mois de mars, à l'époque des pluies, le vigneron « déhouette » la terre, d'aucuns disent la « déchausse » on « déhotte »[1]. Ce travail consiste à enlever la terre qui recouvre le pied des ceps en la rejetant sur le passage voisin. L'eau des pluies s'achemine ainsi vers les racines de la plante qui se couvre de vigoureux bourgeons. En même temps, le complanteur aura pris soin de tailler la vigne dont les « rejets » trop nombreux laisseraient craindre que la vigne ne poussât « en bois », c'est-à-dire ne présentât des sarments trop opulents au détriment des fruits. Lorsque la vigne est en plein rendement, il suffira qu'elle soit bêchée deux fois par an : une première fois en mai, au moment où les ceps fleurissent, et binée, comme nous venons de le voir, au mois de juillet suivant. Mais les « rejets » porteurs de jeunes pousses, ne doivent pas être inconsidérément taillés. Et tout vigneron soucieux du bon état de son exploitation les utilise afin de remplacer les ceps stériles ou trop vieux. C'est l'opération du « provignage »[2], à laquelle certains contrats

(1) Nous avons également rencontré, pour traduire cette opération, le terme « déragoullementer ». (Acte 1er juillet 1670 arch. part.).

(2) Bail du 13 février 1472 cité par Beucher, *op. cit.*, p. 272.

contraignent le preneur. Après avoir fait une entaille au regain, le vigneron le couche en terre. Un jeune cep se forme ainsi. C'est pourquoi, avant que le phylloxéra, à la fin du siècle dernier, ne détruisit le vignoble français, les vignes comptaient parfois plusieurs siècles sans avoir été replantées, grâce au provignage.

Il existait encore d'autres obligations mises parfois à la charge du preneur d'une vigne à complant. C'était par exemple celle de fumer la vigne afin de l'engraisser [1]. Certains actes disent « mettre la terre en bon estat de graisse ». La date extrême de cette opération était au premier juillet. On l'entendait également sous le terme de raganner qui contraignait le preneur à préparer de petits fossés près des ceps et à y déposer l'engrais.

Cette opération de la fumure, si l'on en croit le rapporteur à la Commission départementale de la Loire-Inférieure de 1895, M. Augustin Delalande [2], n'était obligatoire que tous les sept ou dix ans.

On cite encore le « mouissage » qui consiste à apporter de la marne ou terre grasse et humide à l'effet d'amender le sol, ainsi que le terrassement, opération analogue par laquelle le vigneron entoure les ceps de terre [3].

---

(1) Prise de vigne du Grand-Boireau (16 avril 1767) cité par Berthet Robert. Prise du Poirier Rouge : 12 novembre 1778, arch. part., etc...

(2) Augustin Delalande : Rapport fait au nom de la Commission nommée par arrêté préfectoral à l'effet d'étudier le régime des vignes à complant. Nantes 1895, pièce XII.

(3) Bail de la Verrye (7 février 1728). Prise du Poirier Rouge, 12 novembre 1778.

Telles étaient les obligations de culture qui incombaient au preneur dans le ressort des coutumes de nos provinces de l'Ouest. En Auvergne, si l'on s'en rapporte à un acte de 1774 cité par Rivière dans son « Histoire des Institutions de l'Auvergne », le preneur de percière devait « échalasser, provigner, fossoyer par trois fois en temps et saisons convenables, fumer ». Nous pouvons constater qu'à peu de choses près, ces obligations sont identiques à celles qui étaient imposées au complanteur des pays de l'Ouest [1].

Mais toute obligation suppose une sanction. Le bailleur ne manquait jamais d'insérer dans le contrat la clause résolutoire. Celle-ci devait jouer aux termes du contrat « sans auctorité de justice », c'est-à-dire que la terre revenait de plein droit au bailleur, au cas où les façons n'étaient pas faites aux époques prescrites [2]. Les coutumes sur ce point sont una-

(1) L'art. LX cont. du Poitou précise ainsi les obligations d'entretien à charge du preneur : « déchausser, tailler, fouler, biner »...

(2) Acte du 12 mars 1307 venant de l'Abbaye du Pellerin, cité par F. Guignard : « *Etude sur le bail à devoir dans la Loire-Inférieure* », Nantes 1865, p. 14 : Et si ceulx mariez, leurs hers ou cause ayans les soïnt les dictes vignes sens les coeltiver et faire de toutes façons et qu'ils cheissent en rouyne par déffaut de servir audit priour pour devoir d'icelles vignes, ledict priour de son auctorité les pourra reprendre et tenir en sa main et d'icelles vignes comme de sa propre chose faire et ordonner non obstant possession ne tenne qu'en aint eu et fait ceulx nommez. »

Nous citerons également la clause suivante, extraite d'un acte du 10 juillet 1670... « et faute à iceluy Arnaud de planter et affier les susdites vignes et les faire de toutes les façons susdit et en temps de saison — ledit seigneur bailleur pourra s'en emparer sans autre soumission de justice, nonobstant clause contraire à quoy le dit preneur a renoncé... »

Le bail du Bois-Botreau déjà mentionné comporte également la clause de résolution « Sy au cas le dict preneur cessoit la dicte vigne en non façon ou party d'icelles, le dict seigneur bailleur s'en emparera sans autres formes et ministère de justice. »

nimes : « tout homme ayant droit de complant, dit l'art. 62 de la coutume de La Rochelle, se peut emparer de son autorité privée, sans offense, des vignes sujettes au dit complant par défaut de la faire tailler dans la Saint-Georges ». Et l'article 61 de la coutume du Poitou s'exprime ainsi : « si aucun détenteur tient de son seigneur de fief vignes qui sont tenues à complant et elles sont demeurées à tailler et de serpe jusques aux fruits le dit seigneur les peut de son autorité prendre et les fruits d'icelles, sans y appeler le détenteur et icelles vignes tenir à son domaine et les bailler s'il voit qu'il soit de faire et néanmoins peut demander son dommage et intérêt de ce qu'elles ne sont pas taillées et faites d'autres façons accoutumées : et si elles ont été taillées, il ne peut les ôter, mais il peut demander son intérêt par voie d'action de ce qu'elles ne sont pas faites des autres façons et peut saisir et mettre dans sa main des fruits, etc... » [1]. Qu'il nous suffise d'ajouter cette citation de Chaillaud, auteur au XVII[e] siècle d'un commentaire d'observations sur la coutume d'Anjou : « celui qui a des vignes à complant est tenu non seulement de les faire des quatre faisons, aussy les doit augmenter tant par plantes que provins autrement le seigneur rentrerait dans son héritage » [2]. Nous aurons à revenir sur cette question lorsque nous étudierons la fin du contrat de complant.

Il convient toutefois de noter que le preneur, dans la plupart des actes de prises, s'engage sur tous ses biens à tenir la vigne « en bon estat suffisant » sorte

(1) Boucheul : *Commentaires de la Coutume du Poitou*, sous art. 61.

(2) Manuscrits Bibliothèque municipale d'Angers.

d'hypothèque générale sur tous ses biens meubles et immeubles, sorte de « privilège du vendeur » du droit moderne [1].

Nous pouvons en conclure que si le preneur doit cultiver la vigne aux conditions que nous venons de rapporter à fortiori doit-il conserver sa terre plantée en vignes sans remplacer celle-ci par une autre culture. C'est ce que Boucheul, sous l'art 60 de la coutume du Poitou traduit ainsi : « Comme le bail est fait non pas d'un devoir annuel, fixe et certain, mais pour en prendre le seigneur bailleur une portion de fruits, suivant la nature de la terre qu'il a donnée à terrage ou à complant : aussi le détempteur ne peut, sans le consentement du seigneur changer la nature de la terre, d'une vigne en faire une terre, d'une terre un pré ou autrement. »

3° Obligation de vendanger. — S'agit-il vraiment d'une obligation mise à la charge du preneur que de procéder chaque année à la vendange? Il semblerait plutôt qu'il faille considérer ce soin comme un droit, celui de recueillir le fruit de son travail.

---

(1) « Et aussi sont les dits mariés tenus et obligés sur l'obligation de tous leurs biens, meubles et héritages présents et à venir à tenir les dites vignes par chacun an, déchaussés, taillés, redressés, etc... » Bail du 5 novembre 1406 cité par Guignard, avocat, dans son *Etude sur le Bail à devoir en Loire-Inférieure*, 1865 :

Bail du Bois-Bottreau déjà cité « à ce faire et à tout ce que dessus ledict preneur s'y est obligé sur tous ses biens, meubles et immeubles présents et futurs... »

Prise du Poirier Rouge, 12 novembre 1778 : « consenty avec promesse de bonne et valable garantie, envers et contre tout sans exception ni prorogations, sur l'hypothèque de tous et chacuns leurs biens, meubles et immeubles venus et à venir. »

Prise du 31 mars 1467, cité par Beucher, *op. cit.*, p. 276 : « ...oblige le dit preneur soy ses hoirs avec tous chasquns ses biens, meubles et immeubles présants et aucuns qu'ils soient... »

Et cependant tout acte de prise, tout contrat de complant contient implicitement la clause qui contraint le preneur à procéder à la vendange. Nous n'en voudrions pour preuve que la possibilité pour le bailleur de reprendre la vigne délaissée « et s'ils viennent à la délaisser, dit un contrat angevin, de toutes façons dans une année ledit seigneur ou ses hoirs les feront vendanger dans la dite année qu'à son profit et leur sera loisible d'en disposer en faveur de qui bon leur en semblera »[1].

Au surplus, l'art. 61 de la coutume du Poitou précise : « ...et si elles n'ont été taillées (les vignes), il (le seigneur) ne peut les ôter, mais il peut demander son intérêt par voie d'action de ce qu'elles ne sont pas faites des autres façons et peut saisir et mettre dans sa main les fruits... »

Encore le preneur doit-il observer la coutume du ban de vendange qui laisse au seigneur du complant le droit de fixer le jour et la vendange et qui contraint le preneur à ne vendanger qu'à cette date.

Certains baux précisent l'obligation du preneur : « Le dit Arnaud (preneur) vendangera sytost que ledit seigneur bailleur aura fait savoir l'ouverture de son fief », dit un contrat de 1670, et le bail du Bois Botreau contient la clause suivante : « ...ny vendangera point que le dit clos ne soit assigné par iceluy seigneur bailleur ou par son ordre ». Ce sont là des contrats du Comté nantais, M. Beucher déclare n'avoir pas trouvé de baux angevins portant de telles clauses et l'explique par l'existence du ban de vendange en tant qu'institution générale en Anjou.

(1) Beucher, *op. cit.*, p. 281, acte du 2 juillet 1750.

Il cite à ce propos l'art. 185 de la coutume d'Anjou et l'art. 203 de celle du Maine : « Ban de vendange n'est réputé prérogative de châtellerie ny haute justice et pour ce, ceux qui sont en possession ancienne d'en user en jouiront et y échet néanmoins amende de loy contre ceux qui rompent tel ban. » Quelle est la raison d'être de cette institution? Denisart mentionne l'opinion de deux auteurs : de Salvaing et Henrys qui en donnent les raisons suivantes :

1° Le danger du larcin des fruits et du dommage des bêtes;

2° L'utilité publique qui ne permet pas de vendanger les raisins avant leur maturité et qui veut que le vin d'un territoire ne soit pas décrié;

3° La commodité des seigneurs et des décimateurs qui peuvent avoir des droits d'agrier, complant, dîmes, etc... sur la récolte. »

Il s'agit là, d'ailleurs, d'un usage universel, en ce qui concerne les récoltes en raisin, alors que le ban de moisson, droit analogue concernant les récoltes en céréales est d'une pratique beaucoup moins répandue.

Le ban de vendange apparaît comme un droit de police. Sa proclamation doit être faite par le seigneur haut-justicier. Une ordonnance de police du procureur syndic de la communauté de la ville de Nantes datée du 1er juillet 1688 porte l'interdiction suivante : « Défenses faites pareillement à tous colons, tenanciers à devoir de tiers, de quart ou autrement, *d'ouvrir* ni vendanger lesdits clos par eux tenus auxdits devoirs que l'ouverture n'en ait été publiée de la part des seigneurs domaniers desdits clos, aux prônes des grand'messes. »

Dupineau, commentant l'art. 183 de la coutume d'Anjou nous confirme dans notre opinion lorsqu'il écrit : « Ban de vendanger est de police... Par notre coutume tous juges et tous seigneurs de fief sont capables de ce droit. » D'Argentré, sur la coutume de Bretagne dit que c'est « une erreur grossière d'attribuer ce droit de ban à la juridiction puisqu'il compète à raison de la seigneurie directe qui a été retenue, mais cette observation est de nulle considération parmi nous parce que, dans ce Duché il n'y a point de fief sans justice. » L'observation d'Argentré n'en est pas moins pertinente. Le ban de vendange semble bien être un attribut de la seigneurie. Le seigneur, qui possède des droits de complant et d'agrier dans un clos tenu par plusieurs complanteurs ou colons, garde un intérêt primordial à pouvoir fixer lui-même la date de la récolte. D'ailleurs le ban de vendange est précédé d'une enquête « de commodo et incommodo » où tout au moins l'avis des plus anciens habitants est requis [1]. Les droits du preneur sont ainsi sauvegardés. Au surplus le ban de vendange n'était appliqué qu'au cas où plusieurs tenanciers possédaient des vignes dans le même clos.

Mais après la proclamation du ban de vendange faite au prône de la grand'messe, pour l'ensemble du fief, le bailleur avait la possibilité de faire « ouvrir le pas du clos ». Au cas où plusieurs propriétaires ou seigneurs domaniers possédaient le clos, la majorité d'entre eux décidait [2]. Dès lors le complanteur devait procéder à la récolte.

---

(1) Denisart, *op. cit.* (V. Ban de vendange).

(2) Poullain-Duparc : Journal des arrêts du Parlement de Bretagne, t. III, p. 593 et suiv. sous arrêêt du 15 juillet 1746.

4° Obligation de payer la redevance. — Nous savons que la condition essentielle du bail à complant, et qui constitue la charge principale imposée au preneur par le contrat, est le paiement en nature, au bailleur, d'une partie de la vendange.

Selon qu'il s'agira d'un « devoir de tiers, de quart ou de quint », le preneur devra fournir au bailleur le tiers, le quart ou la cinquième partie de la récolte.

Quels sont les principes qui caractérisent l'obligation de redevance? C'est ce que nous devons étudier et préciser.

Tout d'abord la redevance formant le complant ne saurait être confondue avec une quotité fixe. Elle est en fonction directe de l'importance de la récolte. Il ne s'agit pas non plus d'une redevance en vin à prendre après l'écrasement des grappes. Nous nous trouverions alors sous le régime d'un autre contrat : le vinage, dont nous aurons à apprécier sous peu les caractères et qui était en usage principalement en Anjou.

Si, tout à fait à l'origine, la redevance était parfois fixée à la moitié de la récolte, cette quotité alla en diminuant et vers le XVI^e^ siècle s'établit presque uniformément au tiers ou au quart. Dans l'Ouest c'était cette portion qui était le plus en usage. Tout un quartier de vigne situé aux environs immédiats de la ville de Nantes s'appelait le clos des quarts. Une partie du Poitou connaissait la prestation du cinquième — celle du huitième fut en usage dans le ressort de la coutume d'Aunis.

Le complant était portable[1], c'est-à-dire que le preneur devait conduire au pressoir du bailleur le montant de la redevance.

Ce transport se faisait à ses frais.

Il devait également observer diverses règles qu'il est intéressant de signaler rapidement, et qui vont nous permettre de suivre les travaux des vendanges depuis la récolte des fruits jusqu'au paiement de la redevance.

Le clos ouvert, le preneur devait, avons-nous dit, procéder aux vendanges. Mais les grappes cueillies, pressées dans les « portoirs », sortes de petits fûts légers, défoncés d'un côté, le vigneron devait se soumettre au contrôle de l'écarteur. Celui-ci représentant le bailleur était chargé de choisir parmi les « portoirs » ou « bassées » ceux que le preneur devait conduire au pressoir du bailleur.

L'écarteur se tenait sur la route dite quartière, par laquelle devait obligatoirement passer la vendange, au lieu dit : « le point d'écart ». De ce point partaient en direction du pressoir du bailleur et de celui du preneur deux chemins différents. Ainsi, dès le point d'écart, les parts de chacun se trouvaient déterminées. Il ne restait plus au vigneron qu'à les conduire aux pressoirs, où elles subissaient leur transformation en vin.

---

(1) Du moins s'agit-il d'un principe général, mais qui souffre des exceptions. Boucheul sous l'art. 101 de la coutume du Poitou fait cette distinction : «...Le tenancier est obligé de porter le devoir de fruits quand le complant est seigneurial et non quand il est surfoncier. » Dans le Nivernais, le tenancier pouvait avertir simplement le seigneur du complant qui envoyait prendre sa part de récolte dans la vigne.

Sans que tous les actes de prise fissent mention de la sanction de cette obligation, certains la précisent cependant et avec rigueur : « seront tenus de faire passer la vendange par la seule route à ce destinée, à peine de confiscation de vendange, des chevaux et équipages », porte un contrat de 1751 cité par M. Beucher.

Les clauses de certains baux plus anciens sont encore plus draconniennes. Un acte du 12 mars 1307 cité par Guignart dit : « et si ceulx mariez... qu'ils seroient en deffaut de servir audit priour pour devoir d'icelles vignes ledict priour de son autorité reprendra et tenir en sa main, et d'icelle vigne comme de sa propre chose faire et ordonner non obstant possession de terre qu'en ayant lu et fait ceulx nommez... »

Mais la plupart des actes sont muets sur toute sanction.

Il arrivait parfois que la redevance fut évaluée en argent et fixée à une somme déterminée. Dès lors il ne s'agissait plus d'un « bail à complant », mais d'un bail à rente [1].

---

(1) Poullain-Duparc. Principes du Droit français. Suivant les maximes de Bretagne, t. III, v. complant. Denisart, *op. cit.* Cf. complant :

« Si, néanmoins le seigneur avait lui-même converti le revenu du complant, en une rente, alors la rente était substituée au « complant », il ne subsisterait plus; et le seigneur ne pourrait contraindre le détenteur à replanter l'héritage dénaturé. La Cour l'a ainsi jugé contre l'Archevêque d'Albi. abbé de Saint-Maixent, en faveur du sieur Villiers par arrêt rendu le 1er juillet 1741.

Dans cette espèce on voulait forcer le sieur de Villiers à remettre en vignes un héritage situé en Poitou originairement donné pour être planté en vignoble, mais qui, depuis, avait été converti en pré. Le sieur de Villiers prouvait qu'on avait substitué une rente de 3 livres 2 sols au complant, et que les seigneurs avaient nommément compris cette rente dans les baux de leur ferme. Cette circonstance fit décider en faveur du sieur de Villiers. »

Il nous reste à examiner une question sur laquelle un certain désaccord se marque. La redevance s'arrérage-t-elle ou non?

Il semblerait que l'on dût suivre ici les règles du champart qui déclaraient que les redevances dues à ce titre ne s'arrérageaient pas. Il y avait, en effet, présomption de paiement tant que le bailleur n'avait pas mis le débiteur en demeure. C'est ce qu'exprime Denisart : « le champart diffère encore du cens en ce qu'il ne s'arrérage point, c'est-à-dire que le champarteur ne peut demander qu'une année » [1].

La raison en est qu'il est dû, non pas une rente fixe, mais une quote part de la récolte. C'est la raison qui a fait appliquer presque universellement les règles du champart au complant. Il faut noter cependant que la coutume d'Auvergne diffère du droit généralement appliqué en matière de complant. Chabrol nous rapporte, en marquant d'ailleurs son étonnement, les particularités des coutumes d'Auvergne : « La percière, écrit-il, se paie en nature ainsi que la « dîme dans le champ même qui l'a produit; ainsi il « paraît d'abord surprenant que la coutume ait pu « supposer qu'il pût en être dû des arrérages; mais

---

On trouve plusieurs exemples de ces arrentements. Nous en citerons un tiré d'un acte d'aveu passé le 4 février 1498, trouvé aux archives de la Loire-Inférieure G. 116. F°. 415. « Aveu d'Yvon Brocard à vénérable Jean Bohier, archidiacre, de différents objets au devoir d'obéissance. Le troisième consiste en un quartier de terre, partie en vignes et une autre partie en arbres fruitiers, nouvellement plantées, et sises au clos des Car, entre vigne à Jean La Barre, et sa femme, vignes à Guillaume Guivoas et vignes aux Louis...

Quel quartier devoir le Quart de la levée y croissante, quel quart de levée a été converti au nombre de 3 s. 45 de rente, à monnaye de Bretagne, payables au terme de vendanges, ce qui a promis et s'est obligé à faire pour ledit Yvon Brocard. »

(1) Denisart, *op. cit.* V. « Champart », p. 372.

« elle a prévu que le seigneur pourrait n'être pas « exact à la faire lever : d'ailleurs, il y en a qui sont « portables; et si l'emphytéote les retient, ou si le « propriétaire néglige de les demander, la coutume « eût voulu que le répit n'eût pas lieu alors pour les « arrérages, et on peut en demander 29 ans puisque « la coutume n'a pas limité cette action à 3 ans « comme celles des cens; ainsi la percière demeure « dans les termes de la règle générale qui avait lieu, « même pour le cens, avant la rédaction. »

5° Obligation de payer les redevances accessoires. — Outre le paiement de la redevance en nature, le preneur devait aux termes de la plupart des actes, acquitter certaines redevances accessoires comme le chapon, la dîme, le droit de garde et des rentes seigneuriales, etc...

a) *Droit de chapon :*

La plupart des contrats, à compter de la seconde moitié du XVII[e] siècle, mettent à la charge du preneur à complant l'obligation de payer chaque année aussi au bailleur une ou plusieurs volailles[1] à titre de redevance supplémentaire. Le tarif habituel était de deux chapons par « cartier » ou par « journal » mesure représentant l'étendue de terrain qu'un cheval attelé à une charrue pouvait labourer en un jour. Cette redevance, on le voit, n'était pas aussi menue que certains l'ont prétendu. Le chapon valait, en

(1) Le chapon est parfois remplacé par une redevance en grains (Bail du 23 février 1720 cité par Beucher) « outre paieront aussi chacun ou au dit seigneur bailleur... au temps des vendanges deux boisseaux d'avoine comble, mesure de Montrevault. »

effet, deux couples de poulets gras. Mais plus on avança dans le temps, et moins le droit de chapon fut maintenu sous sa forme de redevance en nature. Ce droit fut bientôt converti en argent. Le bailleur pouvait alors choisir entre la redevance en volaille ou le paiement en monnaie [1]. La fixité de la redevance en argent finit par rendre moins lourd le droit de chapon, car avec le temps, la monnaie perdit de sa valeur. Au XVIII[e] siècle les formules employées dans la rédaction des actes de prise sont les suivantes : « à charge de servir par chacun an... les chapons à la route, à raison de deux sols par hommée... » « ils (les preneurs) paieront un sol par journal de chapon à l'écarteur au jour indiqué pour l'ouverture du clos... » [2].

B) *Les deniers de complant. — Les droits d'entrée.*

Les plus anciens actes de prise mettent à la charge du preneur le paiement d'une indemnité en argent qu'ils qualifient de « denier de complant ».

A en croire certains auteurs et tout particulièrement celui qui a écrit sur le bail à complant l'ouvrage le plus récent, M. Roger Grand, cette redevance

(1) Bail du Bois-Botreau (1672). « ...Et outre, payera le dict preneur au temps ouvert dit de vendange le jour que le dict clos sera quatre chapons, qui est deux chapons pour quartier, à commencer lorsque la dite vigne sera en rapport et continuer à jamais, à l'avenir, d'an en an et de terme en terme, lesquels chapons ont été acceptés par les parties à la solde de dix sols chacun au choix du dict seigneur bailleur de prendre les dicts chapons ou la dicte somme de dix sols par chacun chapon... »

(2) Baux arch. par. 1[er] février 1779. Prise du Poirier-Rouge, 12 novembre 1778.

accessoire ne serait autre que l'évaluation en monnaie du droit de chapon dont nous venons de parler.

Nous estimons, quant à nous, que cette opinion est erronée. Dans tous les actes où le devoir de chapon est apprécié en argent, il est expressément spécifié qu'il s'agit bien du droit de chapon, mais converti en une redevance pécuniaire, de la volonté des parties.

L'explication, croyons-nous, en est tout autre.

Il n'est fait mention du denier de complant que dans les plus anciens actes de prise, ceux du XV^e^ siècle. Au contraire le droit de chapon n'apparaît, nous l'avons vu, qu'à partir de la seconde moitié du XVII^e^ siècle.

S'il y a eu antériorité, ce n'est donc pas le chapon qui a précédé le denier de complant, mais bien au contraire, celui-ci qui a été en usage avant celui-là.

D'ailleurs, la nature même des deux redevances diffère profondément.

Le denier de complant était représentatif du cens seigneurial, c'est-à-dire de la redevance primitive que le seigneur se réservait lorsqu'il inféodait son héritage [1]. Il s'agissait du prix de la cession, payable annuellement en monnaie, et par une redevance fixe. Les aveux du XV^e^ siècle abondent, qui mentionnent au nombre des devoirs du tenancier à complant l'obligation de payer, un ou deux deniers « monnoye de complant ». Les actes de cette même époque

(1) Le taux en était limité, du moins lorsque le seigneur entendait affeager son domaine, c'est-à-dire le donner à rente. POULLAIN-DUPARC dans les « Actes et Notoriétés du Parlement de Bretagne » écrit sous l'article « Fief » : Le caractère essentiel de féage, qui conserve la mouvance (au lieu qu'elle est perdue par la vente du domaine de la seigneurie) est que le seigneur ne peut prendre que cent sous par journal de deniers d'entrée.

précisent la nature censuelle du denier de complant. Ils sont absolument catégoriques sur ce point. Il s'agit par exemple de se reporter à trois textes cités par M. Beucher, l'un du 12 septembre 1750, porte « Joingnant d'un cousté la vigne... au fié des dits prieurs et tenu d'illecq à trois deniers chacun quartier de vigne rendables par chacun an au jour de Nouël, de cens. » L'autre du 13 février 1472 : « Et oultre ce seront tenus ledit preneur ses hoirs et ayans cause rendre et poier servir et continuer aus dis religieux prieur et frères à leurs successeurs et aians cause par chacun an la somme de neuf deniers tournoys de cens ou devoir au jour et terme de Nouël, à la recepte dudict lieu de la Haye, qui est trois deniers t. par chacun quartier de la dite vigne. » Le troisième datant du 31 mars 1407 comporte la clause suivante : « est faicte cette présente prinse et acceptation pour la somme de seize deniers tournoys monnoye courants de cens annuels pour chasqu'un quartiers rendables chasqu'un an du dit preneur de ses hoirs et ayant cause de luy au dit prieur et ses successeurs en la ville de Chalonne le jour de Saint Vincent, au lieu où le dit prieur et ses successeurs feront recevoir leurs dits cens et debvoirs » [1].

Un acte du 10 juillet 1670, concernant les vignes sises dans le Comté nantais s'exprime ainsi : « et payera ledit preneur, un denier à l'ouverture dudit fief pour le dit besoin d'entrée ». Il semblerait donc qu'alors que le terme pour le paiement du cens était en Anjou à Noël, il fût dans le Comté nantais fixé à l'époque des vendanges et acquitté en même temps

(1) Beucher, *op. cit.* et annexes II, III, IV.

que la redevance en fruits. Le denier de complant dont nous venons de déterminer la nature est-il exclusif du chapon et faut-il voir dans ce dernier devoir une transformation du cens? Un fait semblerait l'établir, c'est la quotité de la redevance. Le devoir de complant est payé par quartier; de même le devoir de chapon. Le cens se serait matérialisé de la sorte.

Il ne faudrait en tout cas pas confondre le denier de complant, quelquefois désigné sous le nom de denier d'entrée avec le droit d'entrée perçu par le bailleur sur le preneur, et intitulé « droit d'ouverture » [1]. Il s'agit là, en réalité du paiement d'une redevance qui exprime pour le preneur le droit de planter, d'exploiter, d'avoir la pleine jouissance de la terre baillée à complant. Il s'agit donc d'une somme payée une fois pour toutes, et non pas d'une redevance annuelle.

Jean Lelet signale également l'existence d'un droit de garde, pour rémunérer le « gardeur ès vignes » que le « seigneur ès vignes peut préposer à la surveillance des vignes placées sous sa mouvance » [2].

Au cas où il était prévu à l'acte que la vendange serait pressée au pressoir du bailleur, celui-ci se réservait souvent un droit de pressoir. Dans le Maine,

---

(1) « A charge audit acceptant de payer aux dits sieurs et dames propriétaires, 12 livres d'antrée par journal, une fois finy de planter. » (Prise du Poirier-Rouge, 12 nov. 1778). Ce droit d'ouverture est parfois très élevé. Tel acte du 28 septembre 1679, cité par Robert évalue ce droit à 44 livres par quartier.

(2) Roger Grand, *op. cit.*, p. 65.
Valin Cout. de La Rochelle, sous art. 624-52 et suiv. « sous la coutume de La Rochelle, les seigneurs surtout aux environs des villes, font payer 5 sols par quartier aux tenanciers pour la garde des vignes. »

note M. Beucher, le droit de pressoir était naturel, puisque dans cette province existait la banalité du pressoir.

Mais il convient de remarquer que ces redevances nombreuses et diverses, ne sont pas énumérées par les baux les plus récents. Ceux-ci se contentent de les englober dans une seule phrase, et nombre d'actes s'expriment ainsi : « à charge de payer et acquitter toutes et chacune des rentes seigneurieuses, sy aucunes se trouvent dues sur les dites vignes [1]. »

c) *La dîme.*

Une autre redevance, toutefois, était supportée par le preneur, c'est la dîme due à l'Eglise. Nombre d'actes mentionnent cette obligation [2]. D'autres la précisent en spécifiant qu'elle devait être prise sur la totalité de la récolte, et avant que la redevance du tiers ou du quart ne fût conduite au pressoir du bailleur... [3]. Il s'agit donc là d'un accroissement des charges qui pèsent sur le preneur. C'est en fait l'application aux complants des règles mêmes qui régissent les champart. « Il est certain, écrivait Denisart, que la dîme est due la première, et que le

(1) Augustin Delalande, *op. cit.* Bail de la Verrye en Vallet, 7 février 1728, p. 137.

(3) Cf. notamment : acte du 1er février 1779. « A charge à lui de servir par chacun an ou à perpétuité... la dîme à l'église. » Bail du Petit-Boireau cité par Robert : « Les vignes à complant devant la raison et devant la loi », p. 30 « et paieront dîme à l'église. »

Bail du 28 mai 1728 : « et de payer pour le droit de chapon deux bons poulets, ou un chapon, outre la dîme à l'Eglise. »

(3) Acte du 10 juillet 16«0, arch. particulières : « et sera la dîme à l'Eglise payée sur le grand ».

Bail du 22 juin 1616 : id. « à la charge... d'en payer la dîme à l'Eglise tout première prise et enlevée sur le grand desdits fruits ».

champart ne doit s'exiger que sur ce qui reste, quand elle est perçue » [1].

d) *Redevances accessoires.*

D'autres redevances de moindre importance sont mises à la charge du preneur. Certains baux lui enjoignent d'entretenir la clôture des vignes afin qu'elles ne soient pas envahies par les troupeaux qui paissent à l'entour. Le preneur est même contraint lors de sa prise de possession de fonds de creuser le fossé ou d'entourer le clos de haies [2].

Certains actes l'obligent à remettre au bailleur une partie de la taille des arbres ou de haies [3]. On trouve également mention d'un droit de foulage [4].

---

(1) Denisart, *op. cit.*, t. I (V. « champart »). Denisart invoque l'autorité de Coquille et de Boutaric.

(2) Le bail de 1616 sus-énoncé, contient la clause suivante : « au vent du Nord la terre appartenent à Etienne Devin, au bout de laquelle ledit Ménard sera tenu de faire un autre fossé, et pour cet effet prendre de la terre de ladite pièce de la Minée qui n'est pas comprise audit nombre de 21 boisselées et demi ci-dessus d'une et autre partie. » Cette obligation de clore fut mise à la charge de tous les propriétaires de vignes par ordonnance de police du procureur syndic de la communauté de la ville de Nantes, 1er juillet 1688, dont nous avons déjà cité quelques passages. Voici le fragment de cette ordonnance qui intéresse les clôtures : « Il est enjoint à tous ceux qui ont des vignes en ce Comté, en fiefs et clos communs de les tenir bien clos et fermés de leurs haies et fossés en toute saison de l'année, chacun en droit soi, et au cas qu'il arrive du dommage par le défaut des dites clôtures ou fossés, sera ledit dommage imputé et supporté par les propriétaires ou colons du fonds qui sera trouvé déclos, sous peine de dix livres d'amende applicables au profit des pauvres de la paroisse. »

Les clauses habituelles se rencontrent ainsi conçues « et la charge de les tenir bien clauses et bien fermées. » Robert : Bail du Grand-Boireau, 16 avril 1764, p. 35.

(3) Roger Grand, *op. cit.*, p. 54.

(4) Prise du Poirier-Rouge, « ainsi que le foulage usité de la maison » acte prise : « Ns. acceptons le droit de foulage au pressoir de quatre deniers par somme. » Robert, *op. cit.*, p. 33 « à charge de payer le droit de foulage ».

Ce droit remplace alors l'obligation de fouler le raisin dans les cuves du bailleur et que comportent certains baux.

E) *Paiement des droits de contrôle, insinuation, et des impôts de mutation.*

Les actes et coutumes mettent encore à la charge du preneur à complant le paiement des divers droits fiscaux perçus soit à l'occasion de la passation de l'acte, soit à l'occasion des ventes du complant.

Nous n'avons pas à nous appesantir dès maintenant sur la nature et l'importance de ces droits, nous réservant pour plus tard d'en faire l'analyse et d'en tirer les conséquences. Qu'il nous suffise de signaler qu'à compter du début du XVIII[e] siècle et des édits royaux relatifs au contrôle des actes notariés et à l'insinuation des contrats portant mention de propriété, le preneur à complant dut en acquitter la charge. En outre dût-il également acquitter le droit de centième denier. Certaines coutumes font mention des droits seigneuriaux grevant le contrat de complant, notamment les droits de lods et ventes perçus sur le preneur. La coutume d'Anjou, notamment dans son article 160, ainsi que celle du Maine dans son article 177 le précisent de façon formelle : « Et pareillement y a ventes en terres baillées à complant pour planter en vignes. Et s'en doivent payer les ventes incontinent après le terme du complant finy... »

I. — DROITS DU PRENEUR.

Nous venons d'analyser les diverses prestations et les obligations que contracte le preneur lorsqu'il

passe un bail à complant. Il convient maintenant d'étudier les droits qu'il possède sur la terre qu'il cultive.

1° Droit de jouissance. — Le preneur à complant a tout d'abord un droit de jouissance sur le fonds qui lui est baillé à planter et cultiver.

L'obligation de maintenir le terrain planté en vignes mise à part, il la peut cultiver à son aise à condition d'entretenir les plants en bon état.

Cette jouissance se traduit par la perception, outre les fruits, des menus profits de la vigne, tels que les émondes des arbres ou fourmilles, jouissance que plusieurs actes lui concèdent et qui semble bien avoir été d'application courante à la fin de l'ancien Régime. Lorsque le contrat était muet sur cette jouissance, le preneur avait le droit sur les bois, les taillis et les arbres croissant sur le fonds. C'est ainsi que s'implanta la coutume de piquer au bas du clos, des arbres fruitiers, particulièrement des pommiers dont le vigneron récoltait les fruits. Quant à sa part de récolte, le preneur est absolument libre d'en disposer à son gré, de la conduire à son pressoir et de la vendre en grappes.

2° Droit de vendre le complant. — Le preneur n'était pas assujetti comme le serf à demeurer sur le fonds sans pouvoir en disposer. Libre à lui au contraire de le faire. Toutefois, certains actes limitent ce droit et le subordonnent à l'acceptation préalable du bailleur.

Les restrictions imposées à ce droit s'expliquent par les garanties que veut obtenir le bailleur, surtout étant donnée la clause de transmissibilité incluse dans l'immense majorité des baux à complant.

Ces restrictions sont de deux sortes : tantôt il suffit au preneur de demander au bailleur l'autorisation de vendre; parfois même il suffit de lui « en donner avis ». Nous trouvons l'application pratique de ce droit dans les consentements donnés par les bailleurs à la vente par les preneurs de leur droit à un tiers [1]. Tantôt le contrat contient au profit du bailleur une véritable clause de préemption. Ce droit, dont nous n'avons trouvé qu'un seul exemple dans les actes du Comté nantais [2], se trouve mentionné dans certains contrats d'Anjou cités par M. Beucher. C'est ainsi qu'un titre du 2 juillet 1750 porte : « les preneurs ne pourront alliéner ni vendre le dit quartier de vignes sans le consentement du dit seigneur ou de ses hoirs et ayants cause et en cas de vente se réserve la faculté et préférence de le retirer, en remboursant le principal et accessoires ainsi que de raison ». Tel autre contrat de Montrevault du 6 avril 1751 contient la clause ci-après : « ...il est permis (au seigneur) de retirer lesdites vignes, en remboursant les principaux loyaux couts ». Une semblable clause se rencontre également dans le très ancien acte de 845 que nous avons déjà cité et extrait du cartulaire de Saint-

---

(1) Nous citerons l'extrait suivant d'un acte du 7 janvier 1771 (Robert, *op. cit.*, p. 68) : « Nous Messire Claude-Henri Dubois, chevalier, seigneur de la Ferronnière, Beauchesne et autres lieux, consentons que Louis Cornet, de la Goulbaudière continue la jouissance de six hommées de vigne que possédait sous moi Julien Jouy à devoir de quart et chapon, savoir, etc... »

(2) Baillée de cinq hommées de vignes sises en la paroisse du Pellerin pour les preneurs en bailler le cinquième au bailleur prieur du Pellerin. — 5 novembre 1406 : cité par Guignard, *op. cit.*, p. 63 : « Et même ne pourront les dits preneurs aliéner, échanger, ni mettre en autres mains les dites vignes excepté aux mains du dit prieur ou de ses successeurs. »

Julien-de-Brioude [1]. Mais il ne faudrait pas confondre ce droit de préemption du bailleur avec le retrait féodal et le retrait lignager. Ceux-ci pouvaient s'exercer à propos du complant. Nous aurons à y revenir dans la suite de cet ouvrage.

Dans la pratique, il est fréquent de trouver des actes de vente entre tenanciers à complant. Ces actes transmettent à l'acheteur les droits du preneur primitif, mais aussi ses obligations. L'engagement de l'acheteur s'exprime d'ailleurs en des termes analogues à ceux rapportés dans les actes de prise : « ...à la charge à celui acquéreur de payer et acquitter à la quittée du passé tout et chacune des rentes seigneurieuses et fonciaires au cas qu'il en soit dues par la vigne franche et de donner en rente tous les ans le quart des fruits de vendange que produiront les vignes quartières aux seigneurs fonciers dont elles sont tenues et de passer par la route quartière ordinaire et d'y payer les droits de chapons au cas que les dites vignes quartières y soient sujettes et de tenir aussi en fief soumis des seigneuries de la Bretesche et de Chatelainy de Château-Thébaud d'où ils relèvent prochement ainsi que les parties nous ont déclaré. » (Acte du 22 avril 1782, arch. particulières).

---

(1) Rivière, *op. cit.*, p. 175 : « Le cultivateur ne pourra toutefois vendre ou engager ultérieurement sa portion, sans avoir mis le chapître en demeure de l'acheter. A cet effet il devra faire proclamer à trois reprises devant l'assemblée du chapître les conditions auxquelles il veut vendre; si après la troisième monition, le chapître ou un de ses clercs n'ont pas déclaré vouloir se rendre acheteurs, la vente en pourra être consentie à toute personne sous la seule réserve de la juridiction ecclésiastique. »

3° Droit de « déguerpissement ». — Le preneur, disions-nous, n'est pas attaché à la terre pour toujours. Outre qu'il peut aliéner le complant, il peut encore le « déguerpir ». Dans le Comté nantais et dans les pays soumis à l'ancienne coutume de Poitou, on dit alors que le tenancier « fait exponce », ou « exponsion ».

En quoi consiste cette faculté? On nomme déguerpissement, écrit Denisart, un acte par lequel l'acquéreur ou le preneur d'un héritage à rente foncière, déclare qu'il se désiste de la propriété et de la possession de ce même héritage, pour se décharger de la rente » [1]. Le déguerpissement ou exponse du Poitou et du Comté nantais autorise donc, en notre cas le preneur à se démettre du complant. Peut-il le faire quand il lui plaît? Aucune règle ne le lui interdit. Il faut cependant considérer le véritable intérêt du preneur, qui n'a pas avantage à déguerpir une vigne en pleine force, mais plutôt à la vendre [2]. L'exponse aura donc lieu lorsque la vigne se trouvera en mauvais état et que la pauvreté ou l'âge du tenancier lui interdisent de procéder à sa replantation. Le preneur fera connaître au bailleur l'état de l'héritage et l'impossibilité où il se trouve de reconsti-

(1) Denisart, *op. cit.*, t. II. (V. « Déguerpissement »), p. 30.

(2) Un acte du 1er mars 1662, cité par Robert, *op. cit.*, p. 48, porte cependant : « Laquelle vigne desdit Moisrin et femme faisaient à devoir de quart dudit seigneur de la Ferronnière, auquel ledit Moisrin et sa femme desclare ne vouloir faire, labourer ny tenir ladite vigne, à raison du peu de valleur et rapport d'icelle, et mande de leur nécessité à ce qu'il dispose dudict complant comme bon luy semblera. »

tuer le vignoble et lui demander de faire exponse[1]. Lorsque comme c'est la règle, le bailleur accepte, il paie le plus souvent à l'exponsant une somme représentant le prix du complant déguerpi[2]. Dans la plupart des cas, par conséquent, le preneur fera exponse dans des conditions exceptionnelles puisque

---

(1) Acte du 22 octobre 1741 au Loroux-Bottereau, cité par Robert, Delalande et Beucher.

« ...lesquels (les preneurs) ont dit qu'ils possèdent deux hommées aux environs de vignes rouges et blanches, situées dans le clos du Martraye, tenues à debvoir de quart par Mademoiselle Jeanne Grellier, veuve Pasqueret, borné d'un côté Louis Brunet et d'autre côté Julien Viaud, etc., lesquels ils ne sauraient rétablir, ni cultiver, attendu leur peu de facilité et leur âge avancé. Pourquoi, et par les présents, ils déclarent en faire exponse, tant pour eux, les leurs, hoirs et successeurs et cause ayant à jamais à ladite demoiselle Grellier, consentant qu'elle la jouisse, fasse et dispose comme les autres biens propres renonçant à y rien prétendre. »

Acte du 3 février 1758. Beucher, Robert. « Lequel dit Durant et sa femme ont dit bien posséder et tenir à devoir de quart et de chapon le plant de six hommées de vigne mêlée de rouge et de blanc, situé en différents endroits dans le clos du Martraye... qu'ils sont hors d'esta de les faire valoir et cultiver, attendu leur grand âge et mauvaise santé et pauvreté, où ils se trouvent réduits.

Pourquoi à ces causes et autres à eux connues, ils ont par ces présents, abandonnez et abandonnent le susdit plan de vigne, à jamais pour eux, et leurs hoirs successeurs ayant cause... »

Acte du 30 avril 1786, arch. part. : « A comparu Jeanne Poirier, veuve de Gabrielle Rivet... laquelle a dit que ses enfants menaient à devoir de tiers (diverses vignes)... qu'elles sont maigres, déplantées et en mauvais état, que Armand, bailleur veut la poursuivre pour les rétablir et mettre en bon état, qu'elle n'est point en situation de le faire, pourquoi elle a prié ledit Arnaud d'en recevoir l'exponse du consentement des parents au paternels de ces dits enfants mineurs... »

(2) Même acte : « Et... le dit pierre Arnaud lui a réservé et payé la somme de soixante quinze livres aux vues de nous notaires en argent ayant cours, qu'elle a pris, compté, et reçu et déclaré en quitter ledit Arnaud sans réservation dont quittance. »

Acte du 5 juin 1770 cité par Robert : « Et pour récompense néanmoins de la valleur dudit complant, ledit sieur Bonnet a présentement payé et compté audit Petiteau la somme de 13 livres 10 sous, etc... ».

l'art. 57 de la coutume du Poitou exige que celui qui exponse un héritage le rende en bon état. Or c'est l'impossibilité de maintenir la vigne en bon état qui contraint habituellement le tenancier à déguerpir. D'ailleurs, certains actes d'exponse mentionnent que le bailleur accepte que le déguerpissement ait lieu sans que la terre fut remise en état... « et requis ledit seigneur de Loiselinière d'en recevoir l'abandon et exponse dans l'état qu'ils sont, et sans exiger d'eux aucuns agats ny frais, ce qu'il a bien voulu accepter pour leur faire plaisir. Au moyen déclare les quitter et décharger de tout ce qu'il aurait pu leur former pour le rétablissement desdits deux journaux de vigne, bien entendu que lesdits Fonteneau et femme et leurs successeurs n'y prétendront jamais rien », trouve-t-on dans un acte du 1er juin 1775. cité par Robert dans son ouvrage.

On ne saurait méconnaître l'importance théorique que présente ce droit pour le preneur à complant. La possibilité de déguerpir quand il l'entend lui accorde un avantage considérable sur le bailleur. En effet, celui-ci ne peut rentrer en possession du terrain complanté qu'au cas de mauvaise culture.

Mais pratiquement, l'exponse n'avait lieu qu'après accord amiable des parties. Le bailleur renonçait à faire usage de la clause résolutoire pour cause de manque de culture et le preneur échappait ainsi à l'obligation de replanter à défaut de quoi il se voyait dépossédé sans indemnité. Chacun y trouvait son avantage et le bailleur avait tôt fait de céder le terrain complanté à un nouveau preneur. Il n'est pas rare qu'un seul et même acte comportât l'exponse du

preneur primitif et la « prise » du nouveau colon [1]. Il s'agit même en certains cas d'une vente de preneur à preneur par l'intermédiaire du bailleur [2].

B) Obligations et droits du bailleur

Tels étaient dans le dernier état du contrat de complant, à la veille de la Révolution, les obligations et les droits du preneur. Nous devons maintenant pour être complet analyser ceux du bailleur. Cette étude nous retiendra beaucoup moins longtemps. Les véritables caractères du bail à complant nous les connaissons déjà. L'étude des obligations du preneur et de ses droits nous a déjà précisé dans son ensemble la situation du bailleur.

I. — OBLIGATION DU BAILLEUR.

La première obligation mise par le contrat à la charge du bailleur est celle qui consiste pour ce dernier à garantir la jouissance du terrain concédé.

Le bailleur à complant est donc tenu en premier lieu de délivrer la terre que le preneur devra planter

(1) V. actes cités par Robert : 29 nov. 1756, 3 février 1758, 20 mars 1774, 1er juin 1775.

(2) Un acte du 4 août 1776, cité par Robert, traduit le mécanisme de l'opération; nous en citons l'essentiel : « Laquelle expose ledit Chon, propriétaire du fonds a aussi accepté pour lui et les siens en disposer comme bon lui semble. Et néanmoins, pour le prix et valeur dudit complant seulement, ledit Chon a présentement payé en espèces sonnantes ayant cours aux dits Cebron et femme (exponsant) la somme de 424 livres... Par ce même, ledit Chon, a pour lui et les siens, donné, et baillé le susdit nombre de cinq et deux hommées de vigne, cy devant spécifiées, déborné et exponcé à honorable René Mauget, et a été présentement par ledit Mauget payé et remboursé audit Chon la susdite somme de 424 livres par lui déboursées pour la valleur et juste prix du susdit complant de vigne. »

en vignes si elle est en friche ou entretenir en bon état de culture si elle est déjà plantée. Souvent, la date de l'entrée en possession est fixée par le contrat. A défaut de clause de cette nature, on se référera à l'usage des lieux.

Cette obligation de délivrance est tacitement contenue en la plupart des contrats. Certains actes la mentionnent cependant pour spécifier que le bailleur s'oblige sur tous ses biens non seulement à délivrer, mais à garantir l'héritage [1]. Il s'agit de l'obligation de garantir le preneur contre un trouble quelconque, ainsi que de la contenance de la terre concédée. Chaque acte précise, en effet, cette contenance, et détermine la configuration du terrain par l'énumération de ses tenants et aboutissants.

Quant aux troubles de jouissance, le bailleur doit garantir le preneur de toute action de tiers pouvant empêcher la jouissance paisible, de même qu'il doit lui-même s'abstenir de tout fait pouvant être préjudiciable au tenancier, pendant toute la durée du contrat.

L'entretien des chemins d'exploitation incombe au bailleur. La question de savoir qui, du bailleur ou du preneur acquittait les contributions foncières, a donné lieu à discussion. Sibille toutefois fait état d'une déclaration du Tribunal de Nantes du

---

(1) Acte de mai 1383 cité par A. de la Borderie « Bulletin archéologique de l'Association Bretonne »; Congrès de Saint-Servan, 7 au 14 septembre 1891. « Et les dits bailleurs... ont promis sur l'obligation de tous leurs biens, garantir, délivrer... »

Bail du Bois-Botreau déjà cité : « Partant et moyennant ce que devant le dit seigneur bailleur s'est dévêtu et départi de ladite terre aux charges ci-dessus et en a vêtu et saisi le dit preneur avec promesse de garantage. »

3 Nivôse An VIII, cité antérieurement par Boulay-Paty dans son rapport aux Cinq-Cents et Lucas-Championnière dans sa « consultation pour M. Charles Le Lasseur ». Il en ressort que les contributions foncières, au moins dans le Comté nantais, étaient à la charge du bailleur.

II. — DROITS DU BAILLEUR.

Quant aux droits du bailleur nous n'avons pas, croyons-nous, à nous y attarder. Qu'il nous suffise de rappeler que celui-ci possède aux termes de la clause résolutoire insérée à l'acte, le droit de rentrer en possession de l'héritage en cas de mauvaise culture; qu'en outre c'est à lui qu'incombe le soin de fixer la date des vendanges et que c'est lui qui perçoit, outre sa part de vendange choisie par son employé l'écarteur, les revenus accessoires, chapon, droit de foulage, etc... Le bailleur possède encore une garantie supplémentaire, c'est l'hypothèque générale sur tous ses biens meubles et immeubles que lui a consentie le preneur lors de la signature du contrat.

§ III

DUREE DU CONTRAT

Si nous nous reportons aux diverses définitions dont nous avons reproduit les termes au début de ce travail, nous ne retiendrons en ce qui concerne la durée du complant que des indications imparfaites.

La plupart des commentateurs de coutumes ne précisent pas cette durée. Ni Saint-Vaast pour l'Anjou, ni Valin pour l'Aunis, ni Guyot, ni Denisart,

qui ont donné du complant une définition qu'ils voulaient générale, ne se sont exprimés sur ce point. Boucheul cependant, pour le Poitou, comme Poullain-Duparc pour la Bretagne, qualifient de perpétuel ce contrat, bien qu'il faille immédiatement remarquer que Poullain-Duparc prend soin de dire que le bail à complant peut être fait pour « un temps limité ».

Dès lors faut-il décider que notre contrat est parfois conclu pour une durée déterminée, tantôt conclu à perpétuité?

Seule l'étude des chartes elles-mêmes ou des textes coutumiers nous apportera sur cette question les précisions désirables.

Les exemples de contrats à durée limitée sont en vérité extrêmement rares. Nous n'en avons trouvé d'exemple précis que dans un acte de 1752 cité par Roger Grand. Il s'agit d'une vigne de la Limouzinière, cédée par Juchault, seigneur de Moriceau, à titre de viage à complant à Joseph Duguy. Le contrat précise « la dite vigne ne sera partagée entre aucuns enfants ny héritiers. Elle restera au fils malle et au malle descendant de luy. En cas qu'il n'y aurait point de malle, ledit seigneur pourra s'en emparer [1]. »

Nous le voyons, si la durée du complant est limitée, du moins convient-il de remarquer qu'il n'est pas fixé de terme certain pour l'expiration du contrat. Il s'agit en l'espèce d'un contrat à durée indéterminée.

Il semble d'ailleurs qu'à l'origine, le complant se soit implanté, sous la forme d'une précaire limitée à la vie du concessionnaire.

---

(1) Roger Grand, *op. cit.*, p. 59.

Ce ne serait que dans la suite qu'il aurait été étendu à l'existence de la femme puis déclaré transmissible aux enfants; c'est du moins dans cette progression que M. Roger Grand nous présente son évolution [1]. Evolution d'ailleurs rapide puisqu'avant la fin du XII[e] siècle, elle était achevée.

L'article 160 de la coutume d'Anjou vise dans sa rédaction un contrat limité dans le temps [2].

Mais dans l'immense majorité des cas, le bail à complant est un contrat perpétuel. Les clauses sont particulièrement claires : Tels actes cités par M. Beucher s'expriment ainsi : « tout le couvent du dit lieu qui leur ont baillé dès maintenant et à présent toujours mes perpétuellement par héritage... » « qui luy ont baillé et octroyé et à tousiours mes perpétuellement par héritage pour luy ses hoirs et pour ceux qui avaient cause de luy » [3].

---

(1) Cartul. de Savigny, p. 448 n° 843 « *Quantum... plantatum est vel in antea plantaverit aut ædificaverit sine ulla contradictione post mortem ejus ad Sanctum Martium perveniat...* »

Cartul. Mâcon, p. 104, n° 149 (996-1018) : « *Post quinque annos dominus L. medietatem recipiat, alios medietatem B. F. et S. et uxores eorum possideant.* »

Cartul. Saint-Victor de Marseille, p. 345 n° 330, 1025 : *ad plantundum vineam, in tali convenientia, quamdiu ipsi vixerit et filii sui teneant...* »

(2) Cout. d'Anjou, art. 160 : « Et pareillement à ventes en terre baillée à complant pour planter en vigne, et s'en doivent payer les ventes incontinent après le terme du complant finy, à la raison de la valeur à une fois payer des chouses qui demeurent à celuy qui les a complantées, eu égard au temps du contrat de la baillée à complant, et semblablement y a retrait aux lignagers du bailleur jusques au dedans de l'an et jour du complant fini, en payant les lods et minses raisonnables d'iceluy complant. Et s'entend ledit complant finy quand le terme du contract et marché est finy et accomply. »

(3) Beucher, *op. cit.*, Baux des 12 septembre 1750 et 31 mars 1467.

Des baux que nous avons nous-mêmes compulsés, nous pouvons extraire les citations suivantes : « lequel (bailleur) a cédé, quitté, délaissé à titre de prix et devoir de un tiers, à Pierre Arnaud laboureur... présant et acceptant pour luy et les siens... » « lequel (bailleur) a par les présentes donné à planter et faire au droit de quart à jamais au temps advenir, tant pour luy et les siens et quy de luy aura cause... » « ladite demoiselle et aux dits noms a baillé et délaissé audit titre au dit Ménard acceptant pour luy et pour Marie Cassard, sa femme, leurs hoirs, successeurs et cause ayant, savoir est... etc... » [1].

Ce sont là des clauses précises, et la perpétuité du contrat ne saurait, semble-t-il, être sérieusement contestée.

Sur quels arguments de fait a-t-on donc pu soutenir une théorie dont nous aurons à suivre l'évolution au cours du XIX^e^ siècle, et qui prétend assigner au bail à complant une durée égale à celle du plant de vigne?

Cette théorie, qui a été admise tant par une certaine doctrine que par la jurisprudence, en ce qui concerne les vignes de l'ancien Comté nantais, de l'Anjou et du Poitou, s'appuie sur divers ordres de faits dont nous allons avoir à apprécier la force probante.

On se base principalement sur le fait que tous les baux n'assignent pas au contrat une durée perpétuelle.

Ne peut-on pas, dès lors, considérer comme terme du contrat, la possibilité pour le bailleur de reprendre

(1) Baux des 12 juin 1616, 6 janvier 1672. V. également la plupart des baux cités par ROBERT, *op. cit.* passim.

la vigne au cas de mauvaise culture? Tout contrat comporte une telle clause. Or, cette interprétation de la clause résolutoire ne trouve-t-elle pas également une base solide dans l'obligation de planter de la vigne mise à la charge du preneur? Tel est le raisonnement logique qui a permis à certains auteurs d'établir la théorie de la limitation de la durée du contrat à la durée du plant, et d'étendre les effets de cette théorie même aux actes qui assignent au complant une durée perpétuelle. Ils prétendent à cet effet que la technique du provignage est de nature à prolonger indéfiniment la durée de la vigne, mais que cette durée indéfinie ne saurait être en réalité perpétuelle, parce qu'un jour ou l'autre, la plante finira par périr.

Mais une telle théorie ne saurait être admise, car elle ne repose ni sur la réalité des faits, ni sur l'intention des parties, encore moins sur les règles coutumières.

Si certains actes sont muets sur la durée du contrat, encore faut-il remarquer qu'aucun acte n'assigne au contrat une durée limitée à celle du plant de vigne. Il est même spécifié à certains actes, et des plus récents, que le preneur devra replanter au cas de mort de la plante. Et la clause d'un tel contrat est citée par l'un des plus ardents théoriciens de la limitation du bail à la durée du plant de vigne, M. Roger Grand. D'ailleurs, la plupart des actes mettent à la charge du preneur à complant de toujours entretenir la vigne « bien plantée », ce qui suppose nécessairement la replantation des « cantons » devenus infructueux, « à la charge, lisons-nous dans un acte du 16 mai 1764, à luy (le preneur)

de la bien faire et façonner tous les ans de ses tours et labours ordinaires... de la tenir bien plantée... » Cette clause de replantation exclut par son existence même la possibilité de limitation du bail à la durée du plant.

Pourquoi, d'ailleurs, en serait-il du complant différemment des autres contrats fonciers à redevance en nature, des champarts en général, de tous les contrats connus sous le nom de terrage, agrier, percière, etc... qui étaient passés pour une durée perpétuelle?

Ces divers contrats de complant, par leur nature, quand ils n'en sont pas l'expression même, mettent également à la charge du preneur l'obligation de planter la terre baillée, soit en céréales ou autres cultures, soit en vignes, comme l'agrier ou la percière. Mais aucun de ces contrats n'est fait pour la durée du plant, ce qui serait, dans le cas de certaines cultures, parfaitement inconcevable.

C'est l'obligation de planter en vignes qui a, en partie, inspiré la théorie que nous combattons. Mais, nous l'avons déjà constaté, si la très grande majorité des actes de prise visent la culture de la vigne, le complant n'a pas pour objet exclusif cette seule culture, et il peut aussi bien en viser une autre. La percière d'Auvergne nous en offre l'exemple. Et Denisart, dans la définition même qu'il emprunte à Furetière n'assigne pas pour seul objet du contrat de complant, la culture de la vigne. Poullain-Duparc écrivait également, en ce qui concerne le complant : « Ce contrat pourrait avoir lieu également pour les plantations d'autres arbres fruitiers. Mais il n'est pratiqué en Bretagne que pour les plantations de vignes. »

Pourquoi donc, nous objectera-t-on, les contrats de l'Ouest de la France, n'ont-ils pour objet que la plantation de la vigne et l'entretien de celle-ci? N'y a-t-il pas là un cas particulier qui permette d'en déduire le caractère exceptionnel du contrat de complant? Nous croyons que l'explication peut être tirée de la nature des terres baillées à complant. Les terres de l'Anjou et du Comté nantais, qui forment les coteaux de la Loire, de la Sèvre et des affluents de cette rivière, sont des terres ingrates et rocheuses. Le roc y paraît souvent à nu, et forme par endroits des buttes escarpées couvertes d'une terre rare. Quelles plantes autres que la vigne pourraient s'accommoder de terres aussi pauvres? Quelles cultures le paysan pourrait-il développer sur ce sol aride où les racines épuiseraient vite un humus sans profondeur? La vigne seule, dont les racines se ramifient à la surface, se nourrissant surtout de l'eau des pluies qui dévale les coteaux peut être cultivée avec profit. Telle est l'explication de la spécialité de la culture. L'origine de notre contrat, qui assigne à ce dernier un caractère économique en apporte la justification.

Mais, pourra-t-on objecter encore, quelle signification accorder à la clause résolutoire qui permet au preneur de mettre fin au contrat quand les vignes dépérissent? Aucune plante, diront certains, n'est éternelle, et quelques soins que puissent donner à la plante les cultivateurs ne suffiront pas pour empêcher la vigne de dépérir un jour et de permettre au complanteur de reprendre le terrain complanté. M. Beucher, qui soutient pareille théorie, ajoute : « On peut invoquer en ce sens un arrêt de la Cour d'Orléans décidant qu'au bout d'un certain temps d'existence

la vigne ne peut pas être entretenue, notamment par provins ou replantation partielle et peut être arrachée par l'usufruitier. » [1].

Et M. Beucher de conclure que « le fait n'étant point douteux il n'y a pas dans notre clause résolutoire, une « *condition résolutoire* » mais « *un terme incertain* » [2].

Mais cette opinion n'est-elle pas en contradiction formelle, et avec l'obligation d'entretenir en plant et avec la pratique du provignage? En effet, si le preneur doit replanter là où la vigne crève, c'est-à-dire par quartiers, jamais la vigne ne sera entièrement détruite; quant au provignage, il permet, nous l'avons vu, de reconstituer les vignes vieillies et improductives. Si donc le plant ne peut vivre indéfiniment, du moins par le jeu des clauses du contrat comme par la technique de la culture, la terre peut être plantée de vignes perpétuellement. L'objection ne tient donc pas.

La nature même de la clause résolutoire, est-elle exclusive de la perpétuité? Aucune règle de droit ne permet de l'affirmer. Dans la pratique juridique actuelle, nombreuses sont les ventes à échéances successives. Les ventes de fonds de commerce, entre autres, ne se font guère autrement. Toutes sont assorties d'une clause résolutoire qui permet au vendeur de reprendre le bien vendu au cas de non paiement d'une seule fraction à l'échéance prévue. Or, la vente, en droit moderne, est le contrat perpétuel par excellence. La redevance, qu'on la considère

(1) *Op. cit.*
(2) Beucher, *op. cit.*, p. 116.

comme prix du loyer ou prix de vente n'est pas autre chose que la fraction de ce prix, payable annuellement. Le défaut de culture qui entraîne fatalement le défaut de paiement ne peut-il emporter la résolution du contrat? Et il convient ici de remarquer que le simple défaut de culture et non pas seulement le dépérissement de la vigne permet au bailleur de faire jouer la clause résolutoire. Par conséquent, c'est la seule volonté du preneur, par manque de soins de la vigne, qui emporte application possible de cette clause.

C'est ce que Merlin, d'ailleurs, a soutenu. Il a démontré que la clause de résolution n'empêche pas le complant d'être perpétuel et incommutable. En effet « c'est de la volonté des preneurs que dépend l'événement qui peut faire rentrer les demandeurs (les bailleurs) dans les biens dont il est question », dit Merlin dans les conclusions qu'il a soutenues, devant la Cour de Cassation, lors de l'affaire Lachambre c/ dame Trinquelane de Quinsac. Car « il est d'une égale évidence que le sieur Cochon-Dupuy (bailleur) n'a jamais pu compter, et que ses successeurs ne peuvent pas compter plus que lui sur l'arrivée de cet événement, le dépérissement de la vigne à une époque quelconque. Il est bien vrai que, si les vignes plantées dans les terres baillées à complant n'étaient pas entretenues et renouvelées successivement par des provins ou des marcottes, il viendrait infailliblement un jour où elles périraient, mais ce serait la faute des preneurs et cette faute, on doit croire que les preneurs n'y tomberont pas; leur propre intérêt nous en est garant » [1].

(1) Merlin, *op. cit.* au mot « vigne ».

La haute autorité de Merlin ne fait que sanctionner la réalité des faits et les affirmations des coutumes. Nous avons déjà cité nombre de baux auxquels une durée perpétuelle est assignée de façon précise et irréfutable : « à jamais au temps advenir », est une clause de perpétuité sans aucune contestation possible. Quant aux coutumes, les commentateurs sont d'accord sur le caractère perpétuel du complant. Il suffit de se reporter aux définitions que nous avons transcrites au début de cette étude. Des auteurs comme Boucheul et Poullain-Duparc en font une condition essentielle. En outre les redevances seigneuriales que nous trouvons parfois à la charge du preneur sont autant de garanties de la perpétuité de la tenure.

Comment d'ailleurs pourrait-on nier la perpétuité du contrat dans le cas où ce dernier transmet la propriété du terrain? Nous aurons à revenir sur cette question délicate et très discutée, du moins en ce qui concerne certaines provinces. Mais, dans le régime de la coutume d'Aunis, qui admet la translativité du fonds, il n'en existe pas moins pour le preneur l'obligation de planter en vignes, et pour le bailleur la possibilité de reprendre les vignes au cas de mauvaise culture, au moins dans certaines conditions.

Nous croyons donc pouvoir assigner au complant une durée perpétuelle.

§ IV

FIN DU CONTRAT

Si notre contrat est par sa nature, perpétuel, comment peut-on parler de sa fin?

Cependant le bail à complant n'est pas pour autant perpétuel. En ce cas, il prendra fin au jour fixé par le contrat. Chacune des parties devra observer les clauses insérées en celui-ci, le bailleur reprenant la terre complantée après avoir indemnisé le preneur de ses débours, le preneur remettant au bailleur une terre en bon état de culture.

Mais le bail à complant peut également se terminer par exponce. Nous avons déjà défini cet acte. Il s'agit là d'un véritable contrat emportant accord des parties et indemnisation du preneur par le bailleur.

Le complant prend encore fin, lorsque le bailleur entend faire jouer à son profit la clause résolutoire. Encore bien ne faut-il pas assigner à cette clause une rigueur ni une importance pratique aussi considérable qu'on le puisse croire à première vue. Outre que cette clause se retrouve dans tous les baux, certaines coutumes la mentionnent, notamment la coutume du Poitou et celle de La Rochelle. Quant à la coutume de Bretagne, elle renvoie, s'il faut en croire Poullain-Duparc, à la coutume du Poitou pour ce qui concerne le complant nantais [1].

L'article 61 de la coutume de Poitou vise expressément la clause résolutoire et en détermine l'application : nous le rapportons ici dans son intégralité : « Si aucun détenteur tient de son seigneur de fief, vignes qui sont tenues à complant et elles sont demeurées à tailler et de serpe jusques aux fruits : le dit seigneur les peut de son autorité prendre et les

(1) Poullain-Duparc, *op. cit.*, t. III, p. 40 « et même ce contrat n'est connu que dans le Comté nantais où il s'est établi à l'imitation de la coutume de Poitou. »

fruits d'icelles sans y appeler les détempteurs, et icelles vignes tenir à son domaine et les bailler s'il voit qu'il soit de faire : et néanmoins peut demander son dommage et intérêt de ce qu'elles ne sont taillées et faites d'autres façons accoutumées; et si elles ont été taillées, il ne peut les ôter, mais il peut demander son intérêt par voie d'action de ce qu'elles ne sont pas faites des autres façons et peut saisir et mettre en sa main les fruits et y mettre commissaire pour les lever sous sa main s'il y a fief et juridiction : sinon le peut faire par seigneur du fief, et n'en peut et ne doit ledit détempteur avoir délivrance ou récréance : et n'est tenu ledit seigneur la luy faire sinon que ledit détempteur luy donne caution et piège suffisant de les faire pour le temps à venir et de lui amender et payer son intérêt du temps passé. »

L'art. 62 de la coutume de La Rochelle est conçu en des termes analogues, mais fixe comme délai ultime pour la tailler, la fête de la Saint-Georges : « Faute de les faire tailler dans la Saint-Georges... »

Mais la portée pratique de cette clause, est, de l'avis des commentateurs, très réduite. En ce qui concerne notamment la coutume de La Rochelle, Boucheul indique qu'il a été jugé que cela s'entendait non pour unir les vignes au domaine du seigneur, mais pour les faire tailler et cultiver, à charge de les restituer au propriétaire en payant les frais de la culture et les dommages et intérêts. Valin déclare en outre que si le bailleur veut se faire adjuger définitivement la vigne, il doit faire assigner le propriétaire de la vigne (le preneur) devant le juge de fief.

Semblable interprétation est-elle donnée en Poitou des dispositions de l'article 61? Pas exactement. La

coutume de Poitou distingue la vigne qui n'a pas été taillée et « qui est demeurée de serpe jusques aux fruits », et celle qui a subi ces premiers soins, mais qui, selon Boucheul « n'a pas été faite des autres façons, auquel cas le seigneur n'a que les fruits saisis, et ses dommages et intérêts, non le droit de prendre la vigne et la réunir à son domaine. » Dans le premier cas, dit encore Boucheul, « le seigneur peut la prendre et réunir à son domaine de sa propre autorité, et sans forme de Procez qu'un simple Procez-verbal dûment certifié de l'état de la vigne. »

Mais la terre ainsi reprise par le bailleur n'était pas pour autant déchargée des droits et hypothèques que pouvaient avoir sur elle les créanciers du preneur. Nous aurons à revenir sur cette question qui n'est pas sans intérêt quant à la détermination de la nature juridique du bail à complant. C'est assurément dans le même sens qu'il faut interpréter les clauses des contrats angevins, la coutume de cette province étant muette sur ce point. Il faut distinguer suivant qu'il s'agit d'une clause de résolution pure et simple ou de la possibilité pour le bailleur de demander des dommages-intérêts [1]. C'est également ainsi que se peuvent comprendre les clauses des contrats nantais [2].

---

(1) Cf. notamment Beucher, acte du 13 février 1472.

« Et au cas que ledit preneur ses hoirs et aians cause feront défaut de faire lesdites vignes de toutes faiçons par ung ou ledit prieur ses successeurs et ayans cause dudit prieuré conventuel incontinanlt ledict deffault advenu se pourront ensaisiner desdites vignes sans que ledit preneur ses hoirs et ayans cause le puissent aucunement débatre, contredire et empescher. Et pour chacun deffault que ledit preneur ses hoirs et aians cause seront de faire chascun desdictes faisons ordinaires ils seront tenus l'amender et ad ce seront contraints par la cour dudit prieur. »

(2) Cf. Robert, *op. cit.*, actes de prise : passim Aug. Delalande, *op. cit.*, actes de prise : passim (v. également les actes et les fragments déjà cités par nous.

La procédure qui permet au bailleur de rentrer en possession des vignes en mauvais état est simple. S'il en faut croire Boucheul que nous venons de citer, il suffit d'un simple procès-verbal constatant l'état de la vigne. Le Bret dans ses « notables questions » dit également que « le simple exploit du sergent recordé de deux témoins faisant paraître que la vigne n'était pas taillée en la saison des fruits était suffisant, puisque la coutume du Poitou dit sans y appeler le détenteur; qu'il n'y avait pas besoin de sommation précédente, ni de sentence de déclaration; comme en toutes les coutumes où se pratique le droit de complant comme en celles de La Rochelle, d'Anjou et du Maine, il n'est point requis qu'il se fasse aucune sommation précédente ni aucun acte de justice » [1].

Il apparaît que dans la pratique du Comté nantais, semblable procédure n'était pas habituellement suivie. Si les contrats portent que le bailleur rentrera dans la possession des vignes « sans ministère de justice, en réalité le preneur était toujours mis en demeure d'avoir à rétablir ou remettre en bon état les vignes déplantées ou infructueuses » [2]. En outre, plutôt que de faire application de la clause résolutoire, le bailleur habituellement préfère provoquer, comme nous l'avons vu, le déguerpissement du preneur. Il apparaît même que la pratique de la reprise des vignes par le bailleur, est tombée assez rapidement en désuétude, car il nous a été donné de compulser un acte d'adju-

(1) Le Bret, « Notables questions », L. II. Décision 5.

(2) G. Robert, *op. cit.*, p. 54, acte du 5 juin 1770. « ...Pour lequel rétablissement ledit sieur Bouet voullait former action audit Petiteau pour la rendre en état de fructifier conformément aux arrêts et règlements de la cour. »

dication par le Présidial de Nantes, du 19 juillet 1766 [1], aux termes duquel a été vendue une vigne à complant tombée en déshérence. Si dans le cas de mauvaise culture, ou plus exactement de défaut de taille, le contrat peut être résolu par le bailleur qui entend reprendre sa jouissance des terres données à complant, bien plus, le fait qu'il soit tombé en déshérence, et par conséquent ne soit plus entretenu, ni cultivé, devrait-il permettre au bailleur de reprendre possession des vignes chargées de la redevance.

Aussi bien pouvons-nous conclure, que, si importante qu'elle puisse être au point de vue théorique, la clause résolutoire dans les baux à complant est d'une application notablement réduite, soit par la jurisprudence, soit par la pratique même des diverses provinces qui ont eu pour résultat de l'atténuer progressivement.

---

(1) Arch. part., acte d'adjudication du 19 juillet 1766. Pour la vente des biens dépendants de la succession de feu sieur Jean Bouteny.

CHAPITRE III

Étude comparative des caractères spécifiques des diverses sortes de tenures sous l'ancien Régime

Nous avons analysé le contrat de complant; nous en avons décrit le mécanisme et précisé le fonctionnement tel qu'il était à la fin du XVIII[e] siècle. Mais ce contrat, si différent dans son principe de tous les contrats fonciers modernes, n'était pas à l'époque une exception. Le régime des terres à la fin de l'ancien Régime était très différent de ce qu'il est maintenant. Nous avons employé, en passant, les termes de champarts, de censives. Dans leurs caractères spécifiques ces contrats n'étaient pas éloignés du bail à complant. Il convient, croyons-nous, d'analyser très succinctement les plus répandus de ces contrats fonciers. C'est de la sorte que notre contrat de complant pourra le plus facilement trouver la place qui lui convient, et que seront le mieux mis en valeur ses caractères particuliers.

§ I

L'EMPHYTEOSE

Nous avons signalé au début de ce travail, alors que nous nous étions attachés à étudier les sources du bail à complant, que le « *jus emphyteuticum* » romain pourrait bien avoir été l'origine de notre contrat.

L'emphytéose romaine était une sorte de servitude prétorienne imaginée pour mettre en culture les terres en friche. Ce droit trouve son origine dans les baux que les municipes consentaient à des particuliers à charge de redevance (*vectigal*). Les empereurs, pour le défrichement de leurs terres incultes, employèrent ce mode d'exploitation qui, par son caractère de perpétuité ou de longue durée, avait pour but d'attacher le fermier à la terre et de l'encourager à améliorer celle-ci. C'est ainsi que le contrat prit le nom d'emphytéose (du mot grec εμφυτευω : planter).

L'emphytéote possède un droit réel sur la chose dont il peut user et jouir. Il peut disposer entre vifs de son droit, à n'importe quel titre et le transmettre à ses héritiers. En cas de vente, toutefois, le propriétaire a un droit de préemption. L'emphytéote doit payer une redevance. Mais il peut modifier la substance de la chose et faire toutes les améliorations qui lui paraissent nécessaires ou utiles.

L'analogie avec le complant est certaine. Elle ressort de cette brève analyse : même but, même

durée [1], même mode de paiement : la redevance, mêmes restrictions dans le droit de disposition du preneur. Néanmoins des différences apparaissent : c'est tout d'abord la faculté pour l'emphytéote de changer la substance de la chose alors que le complanteur est astreint à cultiver la vigne ou à toute autre culture faisant l'objet de la plantation. Quant à la redevance, les différences s'accusent également. L'emphytéote doit une rente fixe et modique. Le complanteur doit une partie de la vendange. En outre, l'emphytéote a toute liberté d'améliorer son fonds comme il l'entend.

§ II

SUPERFICIE

Très proche de l'emphytéose est le contrat de superficie. Héritage lui aussi du droit romain, où il était en quelque sorte l'emphytéose des constructions élevées sur le sol, il s'est développé parallèlement aux autres sortes de tenures foncières dans la Gaule romaine, puis en France. Il y a conservé ses caractères propres : perpétuité, propriété des édifices et des superfices, redevance, autrefois appelée « solarium ». Il y a lieu de noter tout d'abord que la propriété du fonds, du sol baillé demeure au bailleur, le preneur étant, par ailleurs propriétaire des constructions. En second lieu la redevance due par le preneur, comme dans l'emphytéose, est une redevance fixe, et non pas une redevance à part-fruits.

(1) La perpétuité, qui formait une des caractéristiques de l'emphytéose romaine, fit place, à la fin de l'ancien régime à une durée préfixe, d'au moins neuf ans, mais qui n'excédait pas cent ans.

§ III

BAIL A DOMAINE CONGEABLE

Un contrat qui demeure encore en usage dans une partie de la Bretagne présente avec la superficie des ressemblances très grandes. Il s'agit du contrat désigné sous le nom de « bail à domaine congéable » ou encore de « convenant » [1].

« Le domaine congéable, écrit M. H. Sée dans son ouvrage « Les Classes Rurales et le Régime domanier en France » [2] assigne au paysan, une situation tout à fait originale. Le seigneur est propriétaire du fonds, mais le « domanier » a la pleine propriété des édifices et superfices, c'est-à-dire des maisons d'habitation, des granges, des murs, des fossés, des arbres fruitiers, des engrais qui se trouvent sur sa tenure.

Le « domanier » doit au propriétaire des redevances en nature et en argent, déterminées par le contrat, et payées à termes fixes. Ces redevances sont portables et non quérables. Le convenant est le plus souvent héréditaire. Quant aux édifices et superfices, le tenancier a sur eux un droit de propriété absolu. Il peut les vendre sans en demander l'autorisation. Par contre, il ne possède sur le fonds qu'un simple droit de jouissance.

---

(1) Les domaines congéables semblent n'avoir existé que dans la partie celtique de la Bretagne, c'est-à-dire celle où la langue celtique est habituellement parlée. Ils sont limités à la Cornouaille, au Pays de Tréguier, de Rohan, de Broheric. Le bail à domaine congéable a-t-il une origine celtique? C'est l'hypothèse la plus probable.

(2) H. Sée : *Les classes rurales et le régime domanier en France au Moyen Age.* Livre IV, chap. II, § III, p. 579.

Une des principales caractéristiques de ce contrat qui jusqu'ici, on s'en aperçoit, ressemble étrangement à la superficie, est la faculté pour le bailleur ou seigneur foncier, de « congédier » le domanier. D'où la qualification de « bail à domaine congéable » donnée au contrat. La condition que doit toutefois en pareil cas remplir le seigneur foncier est le remboursement du prix des édifices et superfices, le paiement des droits dits « réparatoires ». Cette faculté de congément abandonnée primitivement au bon vouloir et à l'arbitraire du bailleur ne laissait pas d'être préjudiciable aux intérêts du tenancier. Aussi la coutume s'est-elle établie d'assurer à ce dernier la possession de sa tenure pendant une période de neuf ans au cours de laquelle le seigneur foncier ne pouvait exercer son droit de congément; c'est ce qu'on appelle la « baillée ». En fait, les baillées n'étaient pas toujours exactement renouvelées tous les neuf ans, et le convenant devenait sinon un bail perpétuel, du moins d'une durée très longue et indéterminée. Chacun d'ailleurs y avait intérêt, le bailleur conservait un domanier dont l'esprit de travail et d'économie réalisait sur le domaine des améliorations qui l'enrichissaient[1]. Il s'agit là d'un contrat d'une nature

(1) Le domanier comme le complanteur a le droit de déguerpir, d'exponcer les superfices chargeant le domaine. Le déguerpissement n'est admis que pour les baux perpétuels, les baux à rente que nous étudierons plus loin. C'est l'idée qu'exprime Boucheul, dans ses commentaires de l'art. 60 de la coutume du Poitou, lorsqu'il s'exprime : « Quand le bail n'est qu'à certain temps, l'on ne peut déguerpir. » Aussi bien pourrait-on demeurer surpris que le domanier dont la jouissance est de durée limitée ou incertaine puisse faire exponse. L'explication est la suivante : le domanier est propriétaire des édifices et superfices dont il sera remboursé à la fin du bail. Par l'exponse, il transmet au seigneur foncier la propriété des édifices et superfices. Il y a donc là un véritable contrat de vente.

très particulière et déjà sous l'ancien Régime ce caractère n'avait pas échappé à d'Argentré qui s'exprimait sur lui de la manière suivante : « Il n'est point proprement vendition ni location, conduction ni emphytéose, superficie ni censive, il tient quelque chose de tous ces contrats communs en Droit Civil, mais il diffère de tous. » Et Hévin de dire qu'il s'agissait là d'un contrat qu'il classait dans la catégorie des « *innominatos* ».

§ IV

LA QUEVAISE

Un autre contrat breton qui s'est toujours cantonné dans les pays du Léon et de Cornouaille, et aussi de Tréguier, est la quevaise. Cette sorte de tenure s'est maintenue jusqu'à la fin de l'ancien Régime; Poullain-Duparc la mentionne dans ses « Principes du Droit français ». Il y voit une survivance de l'esclavage. Ainsi, M. Carré dans son « Introduction à l'étude des lois sur les domaines congéables », définit la quevaise : « Quevaise était un droit féodal, par « lequel le plus jeune des enfants mâles du quevai- « sier, et à défaut de mâle, la plus jeune des filles, « succédait au tout de la tenue, à l'exclusion des « autres. Le mot « Quevaise » répond assez à celui « de « congéable », mais il n'a de commun que le « nom avec la tenure convenancière. Quevaise vient « du breton *que er-vez :* va dehors. C'est, dit Sauva- « geau, un quasi droit d'expulsion ou de congé. En « effet, le juveigneur restant seul maître de la terre, « à la mort de son père, en chassait en quelque sorte, « ses frères et sœurs. »

Dans ce droit, le quevaisier était attaché à la terre qu'il devait en personne cultiver et entretenir. « S'ils la laissent et cessent d'y demeurer par an et jour, dit Poullain-Duparc, ils la perdent et le seigneur peut en disposer. » Il en est ainsi du droit de « motte ».

L'éloignement géographique du complant et de la quevaise, la nature même des droits des parties n'autorisent aucune assimilation de l'un et de l'autre droit. Nous avons néanmoins voulu signaler cette forme de tenure, qui par la suite, a pu avoir indirectement une influence sur l'évolution du complant nantais. Nous reviendrons ultérieurement sur ce point. Les efforts faits pour supprimer ce vestige de la servitude, sont demeués vains. Pierre Hévin écrit au sujet de ce droit[1] : « En l'an 1575, l'abbé du « Rellec eut lettre du Roy, pour la commutation de « ce bail en cens et rachat, présentées et vérifiés au « Parlement, le 21 avril de la même année, ainsi que « rapporte le même auteur (du Fail), p. 306 de l'an- « cienne édition, nonobstant lesquelles il a subsisté « dans la meilleure part des terres de ces seigneu- « reries et a été confirmé par plusieurs arrêts dans « ce siècle. »

§ V

L'USUFRUIT

Nous trouvons également dans l'usufruit la rétention de la propriété du sol. Ce contrat, en accordant

(1) Pierre Hévin : *Coutumes générales du pays et Duché de Bretagne.* Il a assigné à ce contrat l'étendue des seigneuries d'abbayes du Rellec et de Bégare, de l'ordre de Citeaux, et des terres dépendant de la Commanderie de Pallacret.

au preneur ou à l'usufruitier la jouissance du terrain en conservait au bailleur la propriété. Il s'agit d'un contrat temporaire habituellement viager, aux termes duquel le preneur usant du terrain en perçoit les fruits sans en altérer la substance. Ce contrat prend fin, soit par la mort de l'usufruitier, soit par l'arrivée d'une condition prévue à l'acte, soit dans certains cas prévus par la loi, au cas par exemple d'extinction de la chose louée, ou encore quand l'usufruit et la propriété concourent en la même personne, et qu'il se produit une véritable consolidation de la propriété. Jamais en tous cas, ce contrat n'est perpétuel. Quant à la redevance, elle peut être convenue soit en argent, soit en nature. Il est interdit à l'usufruitier de changer la superficie des héritages.

§ VI

LE VIAGE

Un contrat de même nature que l'usufruit lui est souvent assimilé. Il s'agit du contrat de viage, dont, son nom l'indique, la durée est fonction de l'existence du preneur. Comme dans l'usufruit le contrat n'est pas perpétuel; il est limité à la vie du preneur. Parfois, il est convenu pour deux ou trois générations.

Une erreur a même pu faire croire qu'il s'agissait en réalité d'un droit perpétuel.

Certains baux précisent, en effet, que le terrain est transporté à titre de « viage et complant », et que « le viage s'entend quand le dit seigneur prieur

renouvelle aux emphytéotes de génération en génération le fonds avec ses rentes accoutumées... » Il s'agit plutôt en ce cas d'un usufruit. Quant à l'assimilation du complant au viage, elle provient sans nul doute du fait que le complant a parfois été à l'origine un contrat viager. Il est incontestable que les deux contrats, du moins dans le Comté nantais ont acquis des ressemblances certaines qui ont pu les faire confondre. En réalité leur nature juridique respective diffère profondément. Nous marquerons ces différences lorsque nous étudierons la nature juridique du bail à complant. Les différences de fait qui frappent dès l'abord, sont d'une part la perpétuité du complant, d'autre part la nature de la redevance qui n'est pas dans le viage comme dans le complant une partie de la récolte.

§ VII

LE BAIL A RENTE

C'est là une différence essentielle et que nous trouvons également dans le bail à rente où la redevance consiste en une somme d'argent, ou en une quantité de fruits déterminés, rente fixe et due chaque année par le preneur au bailleur. Hervé dans ses « Matières féodales et censuelles », parues à la fin du XVIII[e] siècle disait (il soutiendra le contraire quelques années après, pour les baux du Comté nantais), que : « Le bail à complant n'est qu'un simple bail à rente et le complant une rente foncière. » Nous n'aurons pas à juger maintenant cette assimi-

lation à la rente du complant, nous nous bornerons à faire une rapide analyse du bail à rente, puis à en préciser la nature.

Nous nous trouvons en présence de la forme de tenure la plus habituellement en usage sous l'Ancien Régime, et depuis le Moyen Age. Le bail à rente est un contrat en vertu duquel le propriétaire d'un terrain transmet ce terrain à charge pour le preneur de lui payer une redevance annuelle en argent ou en nature fixée par le contrat. Cette redevance était dite « rente foncière ».

Il est loisible au preneur à rente de changer la superficie de la tenure. Ce qui importe, c'est que la rente ne puisse pas être amoindrie. Aussi le preneur n'a-t-il pas le droit d'employer l'héritage à des usages qui le réduisent à une valeur inférieure à la rente. Il ne pourra, par conséquent, démolir un moulin ou une maison pour s'en approprier les matériaux au préjudice du bailleur qui, par là, court le risque de perdre sa rente, ou au moins de la voir exposée à une diminution. « Aussi, dit Denisart [1], celui qui prend des héritages à rente, doit les entretenir en tel état, qu'ils puissent toujours produire un loyer au moins égal à la rente stipulée; autrement le bailleur pourrait avoir succès à demander à rentrer dans son héritage. » Il est d'ailleurs parfaitement loisible au preneur de déguerpir l'héritage chargé de rente, et il le fera lorsque ce dernier sera en mauvais état.

Ainsi retrouvons-nous dans le bail à rente nombre des caractéristiques du bail à complant. La rente

(1) Denisart, *op. cit.*, t. I, p. 195 « Bail à rente », consulter également t. IV, p. 180, l'art. « Rentes foncières ».

n'est-elle pas dans le premier, de même nature que dans le second? Elle représente dans le bail à rente le prix de la propriété transférée par le contrat, du bailleur au preneur. Nous répondrons à cette question lorsque nous serons amenés à étudier si le bail à complant emporte aliénation du terrain. Qu'il nous suffise de remarquer que dans l'un comme dans l'autre contrat, les mêmes restrictions sont apportées du fait que le preneur doit le service de la rente, à la jouissance de celui-ci, que la même sanction existe, c'est-à-dire la reprise de la tenure par le bailleur. Mais il apparaît que cette rente qui est le plus souvent portable comme le complant, lorsqu'elle consiste en une part de récolte, est immuable, et fixée une fois pour toutes, alors que la redevance due à titre de complant est liée à l'incertitude de la récolte. En outre, la rente foncière peut être servie par quelque héritage que ce soit, terre de culture, maison d'habitation, moulin, etc... alors que la redevance dans le bail à complant, est toujours une part des fruits de la vigne, très rarement d'une autre culture, jamais des revenus d'un bâtiment.

A ces différences près, les deux contrats semblent bien être de même nature, puisque l'autorité tant de Valin que de Poullain-Duparc fait du complant commué en rente fixe un simple arrentement, une « rente foncière ordinaire ».

§ VIII

LE VINAGE

Assimilable au bail à rente dont, en réalité il forme une des espèces, est le « vinage ». Le droit de vinage,

comme le droit de complant est la créance au profit du bailleur d'une redevance formée d'une part de récolte. Mais cette redevance consiste, non en une partie des fruits de la vigne, mais en une partie du vin recueilli.

En outre, il s'agit d'une redevance fixe, immuable en dépit de la quantité de vendange récoltée. Cette redevance, à en croire Ragueau, consisterait en un cens annuel payable en nature à l'origine, mais par la suite converti en argent [1]. Denisart qui a très rapidement signalé ce droit le considère comme un droit seigneurial et déclare que dans certaines régions, il est assimilé au péage [2].

§ IX

LE CHAMPART

Mais le contrat-type qui emporte une redevance à part fruits est le champart. Il s'agit en réalité d'un terme générique et qui englobe nombre de tenures dont l'armature en fait et en droit est identique. C'est ainsi qu'on parle « des champarts ». « Ce mot de champart, écrit Guyot, porte avec lui son étymologie « campipars », ce qui s'entend, non du fonds, mais des fruits, dont le seigneur s'est réservé une portion, « *quasi pars fructum fundi* ». Et Guyot

(1) Ragueau : *Indice des droits roiaux et seigneuriaux* « vinage ».

« Vinage est due pour et au lieu de censives sur vignes, et se doit païer à bord de cuves; et ne peut le détenteur tirer son vin sans premièrement avoir païé iceluy droit. » Plus loin il ajoute : « à Angiers et ailleurs droit de vinage a esté converti en argent de cens annuel. »

Cité par Beucher; thèse citée, p. 186 et 187.

(2) Denisart, *op. cit.*, t. IV, p. 622.

d'ajouter : « c'est ainsi que tous les auteurs l'expliquent. »

Boutaric définissait ce contrat de la manière suivante : « champart, tasque ou agrier est une portion de fruits que le seigneur se réserve quelquefois, *in traditione fundi* pour tenir lieu de cens et de rente. » Cette définition exprime les principaux caractères du champart : droit à une redevance à part fruits que le bailleur doit en reconnaissance de la remise d'un fonds. Cette redevance est, soit un cens, soit une rente foncière, et le contrat nous apparaît avec sa double nature de contrat seigneurial ou de contrat purement foncier. Toutefois, à l'encontre du cens le champart ne s'arrérage pas. C'est là une ressemblance avec le complant. Sur d'autres points, d'ailleurs, les deux contrats présentent des affinités. Dans l'un comme dans l'autre, la redevance ne se paie qu'après la dîme prélevée. Plusieurs coutumes précisent que le champart est portable. La ressemblance essentielle qui existe entre les deux contrats, c'est la nature de la redevance calculée en fonction de la récolte. Une différence apparaît néanmoins entre le complant et le champart. Alors que le bailleur à complant peut, aux termes du contrat, reprendre la vigne au cas de mauvais entretien, la même faculté n'est pas laissée au seigneur du champart. Celui-ci ne peut réclamer que des dommages-intérêts. Et s'il entend rentrer en possession des terres, il ne le peut faire qu'avec le consentement et l'accord du preneur. Les deux parties réalisent de la sorte une véritable exponce. Il est d'ailleurs loisible au preneur de déguerpir comme le tenancier à complant ou à rente. Les auteurs ramènent d'ailleurs le champart à la rente foncière

et admettent pour les deux contrats une commune origine. Peut-on ramener à une même origine et à une commune nature le champart et le complant? La question mérite un examen sérieux. Nous l'aborderons dans le prochain chapitre. Mais nous estimons quant à nous, que le complant doit prendre place au nombre des champarts.

Au contrat de champart, on assimile souvent le terrage; on dit « terrage ou champart » et il semble bien que l'un ou l'autre droits aient présenté les mêmes caractéristiques.

§ X

LA DIME

Très proche de ces droits est encore la dîme. La dîme inféodée notamment en arrive à se confondre avec le champart. Le Merre dans son traité de Dîmes, nous rapporte Denisart, disait que « le champart est une espèce de dîme inféodée quand il est seigneurial ». Il s'agit donc d'un droit laïc et seigneurial. Mais les dîmes inféodées se sont établies à l'imitation des dîmes ecclésiastiques, dont elles accusent les mêmes caractères. Le paiement de la redevance n'était point effectué dans le premier cas à l'Eglise, mais au seigneur. Denisart, d'après Drappier, nous définit la dîme en ces termes : « La dîme est une portion de fruits de la terre ou des troupeaux, ou des revenus que les fidèles paient à l'Eglise pour l'entretien des ministres ecclésiastiques [1]. » Nous savons que la dîme se prélevait toujours avant la redevance en nature, dans le champart comme dans le complant.

(1) Denisart, *op. cit.* Cf. « Dîmes inféodées ».

Il existe avec le droit de champart et le droit de complant une ressemblance certaine, puisque la dîme consiste en une redevance le plus souvent en nature. Ce sont celles qu'on qualifie de « réelles », quand elles se perçoivent sur les fruits de la terre, et qu'on appelait encore « prédiales ». A côté se rencontraient les dîmes personnelles calculées sur les produits de l'industrie des hommes, nullement répandus en France, et des dîmes mixtes, c'est-à-dire à la fois réelles et industrielles, comme la dîme des animaux domestiques; l'analogie cesse là. En effet, la dîme n'est pas un contrat comme le champart ou le bail à complant dans lesquels la redevance est la contre-partie au profit du bailleur des droits dont celui-ci a fait l'abandon au preneur. La dîme est simplement une redevance et nous serions tentés de dire : « un impôt ». Il s'agissait, en effet, d'une contribution à l'entretien des ministres du culte.

§ XI

CONTRATS DIVERS

Nous ne serions pas complet dans cette rapide étude du régime foncier dans la France sous l'Ancien Régime, si nous ne parlions pas des contrats usités à cette époque, et connus sous le nom de « Bail à locatairie perpétuelle », « Métayage perpétuel », « Bail héréditaire », « Bail à colonage perpétuel ».

Ces divers contrats offrent entre eux des analogies certaines. Tous ont une durée perpétuelle, et chacun met à la charge du preneur une redevance, soit préfixe, soit calculée en fonction de la récolte. La

qualification du contrat varie avec la province où il est en usage. C'est ainsi que la Provence et le Languedoc connaissaient le bail à locatairie perpétuelle, alors que le « bail héréditaire » s'appliquait aux plantations de vigne en Alsace.

Quant à la nature juridique de ces divers baux, il lui arrive de varier également avec les provinces. Alors qu'à peu près partout, il s'agit de contrats translatifs de la propriété du fonds, le bail à locatairie perpétuelle n'accorde en Languedoc, au preneur, qu'un simple droit de jouissance. M. Roger Grand cite à ce propos cette définition de Fonmaur : « le bailleur se réserve la propriété et la possession civile; il ne baille que la possession naturelle au preneur chargé du paiement de la rente tant qu'il jouira ». Pour Boutaric, la locatairie du Languedoc produisait « un cisaillement de la domanité en deux parties ». Le bailleur gardait la propriété de l'héritage, le preneur en avait l'usufruit. Les contrats translatifs de la propriété, tels qu'on les rencontre ailleurs peuvent être assimilés, soit au bail à rente, soit au champart.

Il convient également de signaler l'existence du colonage partiaire qui, aujourd'hui encore, est entièrement répandu en France sous le nom de « métayage ». Il s'agit ici d'un contrat de louage à temps dans laquelle ne se pose pas, par conséquent, la question de la translation du fonds.

Néanmoins, parce qu'il suppose un partage des récoltes, il présente un point commun avec les autres tenures. C'est le seul qu'il présente d'ailleurs avec le bail à complant dont il ne possède ni la perpétuité, ni la spécialité de culture.

Tels sont rapidement décrits les caractères principaux des tenures les plus en usage sous l'Ancien Régime. Nous n'avons pas suivi chaque contrat dans son évolution, nous bornant à l'étudier dans le dernier état du Droit.

La plupart sont nés du dédoublement de la propriété en domaine direct, et domaine utile, tel que la doctrine juridique nous l'enseigne, soit qu'il s'agisse d'un cens féodal, ou d'un droit purement foncier. Mais d'autres se bornent à transmettre une jouissance perpétuelle et de longue durée sans aucune atteinte au principe de la propriété, du moins dans l'esprit du bailleur.

Quant au caractère féodal et foncier des contrats, les uns et les autres, englobés sous le même terme générique peuvent présenter indifféremment ces caractères. C'est ainsi, nous l'avons noté au passage, qu'il existe des champarts seigneuriaux et des champarts purement fonciers.

CHAPITRE IV

Le Bail à Complant emporte-t-il transfert de la propriété ?

§ I

IMPORTANCE DE LA QUESTION

Nous n'avons jusqu'à présent étudié le bail à complant que sous l'angle analytique, nous bornant à en exposer le mécanisme sans chercher à en pénétrer la nature.

Après le rapide exposé que nous venons de faire des divers contrats fonciers connus de notre ancien droit, il est temps, nous semble-t-il, d'aborder l'étude de cette question primordiale, puisqu'elle doit non seulement assigner au complant la place qu'il occupait dans l'ancien droit foncier, mais déterminer son évolution. Car nous verrons que la notion du transfert de la propriété, deviendra par le jeu conjugué de la doctrine et de la jurisprudence le criterium d'application de la législation révolutionnaire.

Parmi les contrats dont nous avons retracé les caractéristiques essentielles, deux sont indéniablement

translatifs de la propriété du fonds concédé. Ce sont le bail à rente et le bail à champart.

Caractérisé par sa redevance en nature, le champart n'est, au demeurant, qu'un bail à rente. Nous avons par ailleurs signalé cette analogie certaine, précisant même que les auteurs assignaient aux deux contrats une même origine. Dans l'un comme dans l'autre contrat, le prix de la vente consistait dans la rente perpétuelle et non rachetable le plus généralement, imposée au preneur et à laquelle ce dernier s'obligeait sur l'hypothèque de tous ses biens.

Tel était l'état de fait existant à la veille de la Révolution, et à cette époque il n'était pas mis en doute que le tenancier de la terre chargée de rente ou sujette à champart en fût le véritable propriétaire.

Mais semblable conception ne s'était fait jour qu'avec lenteur. Il faut remonter aux derniers siècles du Moyen Age pour comprendre cette évolution. Elle a sa base dans la nature du fief qui mettait en présence un seigneur et un vassal. Celui-ci, outre les devoirs auxquels il était assujetti envers son suzerain, finit par pouvoir aliéner son fief, ce qui transformait en un caractère économique le caractère militaire de la féodalité à ses débuts. Ainsi prit naissance le fief roturier qui ne se distinguait à l'origine du contrat de fief, que parce que le détenteur n'en était pas noble. La tenure qui était l'objet du contrat, connue sous les appellations génériques de fief vilain, roture, vilenage, ou plus communément censive se différenciait des tenures nobles, en ce que le preneur n'était assujetti qu'à des prestations pécuniaires ou en nature. Le prix de la concession était le cens, redevance en général minime, payable annuellement.

Les dévaluations monétaires le réduisirent à n'être plus que le simple signe de la dépendance de l'immeuble et du droit réel que le seigneur censier gardait vers lui. C'est cette disproportion du cens par rapport à la valeur locative de la tenure qui incita certains tenanciers à la céder à nouveau moyennant un cens plus élevé, appelé surcens, cens costier, ou gros cens. Le premier était le chef cens ou même cens. Devant les abus qui se produisaient, les seigneurs censiers prohibèrent le principe de cette cession par la règle « cens sur cens n'a lieu » qu'on expliquait par le fait qu'une tenure féodale ne pouvait mouvoir que d'un fief ou d'un alleu. C'est de la difficulté de maintenir économiquement un tel principe, qu'est née la théorie du bail à rente. Ce contrat fut calqué sur le bail à cens, mais il ne présenta aucun caractère féodal. Il put avoir pour objet tout bien immobilisé, quel qu'il fût. Ainsi naquit la notion de rente foncière.

Cette évolution, qu'il était nécessaire de rappeler, nous conduit à la distinction opérée au XII^e^ siècle, entre le domaine direct et le domaine utile, c'est-à-dire à la théorie du domaine divisé.

Quelle était à l'origine la nature du droit du censitaire ou du vassal? Incertain, révocable, ce droit était qualifié de « *possessio* », et « *usufructus* ». C'est au XII^e^ siècle qu'une « *actio in rem utilis* » fut accordée au censitaire. C'est de cette action que naquit la notion du « *dominium utile* », appartenant au censitaire. Aussi bien, et pour différencier de celui-ci, le domaine du seigneur, qualifia-t-on ce dernier de domaine « éminent », ou « direct ». « On attribua, écrit M. Declareuil, auquel nous empruntons l'essen-

tiel de cet exposé, « au propriétaire éminent la *possessio civilis*, la vraie possession romaine, et au propriétaire utile, la *possessio naturalis*, qui était la simple détention, mais qu'on enrichit avec le temps du pouvoir de subsister, quoiqu'il arrive, tant que le vassal ou censitaire conserverait l'*animus* » [1].

Sur ces données, Bartole édifia sa théorie : trois sortes de dominia : *directum* : simple droit incorporel, les *utilia* « aussi nombreux qu'il y avait de manières d'user utilement de la chose » [2]. Le *quasi-dominium*, dans les hypothèses où jouait la *publicienne*. En regard, trois sortes de possessions : « *civilis* » produisant les effets de la possession romaine, au regard du dominium directum, « *naturalis* » faisant de même en retard du dominum utile, et « *corporalis* », qui était la possession du « *dejiciens* ». Cette théorie de Bartole qui ne tarda pas à déborder le cadre féodal pour trouver son application dans tout le système foncier, se maintint jusqu'au début du XVII[e] siècle, à peu près intacte. A cette époque encore, le dominum directum gardait sa supériorité.

Mais le début de ce siècle marqua une évolution dans l'intérêt de la propriété utile. Dès 1628, d'Argentré pouvait qualifier la directe de « brouillard sur un marais ». Et tandis qu'au XVI[e] siècle, un commentateur de la coutume de Blois, écrivait : « Le domaine est double, il est direct, et c'est là le vrai, propre et principal domaine à qui seul convient l'appellation de propriété, qui ne convient au contraire jamais au

(1) DECLAREUIL : *Histoire générale du Droit Français des origines à* 1789. Paris Libr. du Rec. Sirey 1925, p. 273.

(2) *Id.*, p. 274.

domaine utile », Pothier disait au XVIII[e] siècle : « Celui qui a ce domaine utile se nomme propriétaire ou seigneur utile » [1]. Mais, théoriquement du moins, et le point est d'importance, le caractère féodal de la directe subsiste; si bien que la théorie du domaine divisé ne trouve son application que dans les contrats seigneuriaux. On la retrouve cependant dans la pratique de certaines concessions qui ne précisent pas dans l'acte primitif la rétention au profit du bailleur de la propriété du fonds. Tels sont l'emphytéose et le contrat de superficie.

Le champart est comme le dédoublement de la propriété, du moins le champart seigneurial et féodal dont la redevance formait le cens. Quant au champart formé comme le bail à rente, il était translatif de la propriété sans aucune rétention de la directe par le bailleur.

§ II

LE CHAMPART ET LE COMPLANT

Les analogies que nous avons déjà signalées entre le champart et le complant vont-elles nous permettre, d'une part d'assimiler les deux contrats, en second lieu et à fortiori de considérer le bail à complant comme translatif de la propriété du fonds concédé?

Nous venons, d'un mot, de distinguer les deux sortes de champart connus de l'Ancien Droit. On les qualifiait de la manière suivante : « Le champart était présumé seigneurial, lorsque, écrit Denisart, il

(1) Declareuil, *op. cit.*, p. 1054 et 1055.

est imposé par la première concession de l'héritage *in recognitionem domini;* ou lorsque, suivant l'expression de Loysel, il représente le gros cens ou rente originaire et directe, tenant lieu de chef-cens. Il est foncier, lorsqu'il n'est pas dépendant d'un fief, ou lorsque celui qui le perçoit à cause d'un fief, perçoit d'ailleurs un cens ou autre droit seigneurial sur l'héritage sujet au champart »[1]. Et Denisart de renvoyer pour application le champart seigneurial aux règles qui gouvernent le cens, et le champart foncier à celles de la rente foncière.

Nous connaissons pour les avoir étudiées dans leur ensemble, les principales caractéristiques de ce contrat. Bail à part fruits remise au preneur d'un fonds qu'il devra cultiver, et dont les obligations sont sanctionnées par la reprise par le bailleur de la terre concédée. Ne sont-ce pas là, les caractères mêmes du bail à complant?

Dans l'un comme dans l'autre contrat le preneur, en même temps qu'il reçoit la terre accepte la charge de la planter et de l'entretenir en bon état de plantation. Cette charge est pour lui une obligation

---

(1) Denisart, *op. cit.*, t. I. « champart », p. 332.

Denisart ne fait ici que résumer et traduire l'opinion commune de la doctrine et de la jurisprudence. Nous rapportons les extraits suivants du « Traité des Fiefs » de Guyot, t. IV, page 446 « Du Droit de champart » : « La maxime coutumière que le champart n'est seigneurial que quand il est seul sans aucun sens, est écrite dans l'art. 4 du tit. de champart et terrage, de la Coutume de Montargis, en ces termes, terrage est Droit seigneurial, parce que terres baillées à perpétuité audit droit par le vassal qui les tient franchement audit droit (sans autres charges) emporte lods et ventes.

...Mais quand il est dû *avec un cens,* les Arrêts ont jugé qu'il n'était point seigneurial, n'emportait point de lods et ventes, et que, faute de s'opposer pour le champart nommément, le seigneur auquel il était dû, le perdoit. »

sanctionnée par le reprise du fonds. Dans l'un comme dans l'autre contrat, même impossibilité pour le preneur d'enlever des récoltes avant que le bailleur ne l'eût ordonné ou n'y ait consenti; même obligation de culture pour le tenancier : et même obligation de verser à titre de redevance et en échange du terrain, une quote-part des produits de la culture.

C'est ce qu'exprime Guyot de la manière suivante : « Celui qui possède une terre sujette à champart, agrier ou tel autre nom qu'on lui donnera, est sujet à deux conditions essentielles. La première, de labourer et ensemencer la terre; ou si c'est un agrier de vin d'y planter vignes; en un mot d'y procurer les fruits sur lesquels le droit doit être levé, il ne peut faire perdre le droit du seigneur. La seconde de ne pouvoir enlever les fruits de l'héritage, sans avoir auparavant averti le seigneur ou son préposé, pour venir distraire des tas, les gerbes du champart, sans qu'il soit ou qu'il ne soit pas portable... Il est une maxime qui est de tout pays, que le tenancier d'une terre sujette à champart doit cultiver la terre, et qu'il ne peut nuire au droit du seigneur, soit en laissant en friche, soit en changeant la surface et y faisant venir du bois par exemple, où il doit semer du grain ou planter vignes. » [1].

Il convient en outre d'indiquer que le caractère de perpétuité est commun au champart et au bail à complant, bien que leur durée puisse être limitée, soit à la vie du tenancier, soit à un temps fixé par l'acte constitutif. D'autre part, il peut être mis fin au contrat, soit par la reprise au profit du bailleur au

(1) Guyot, *op. cit.*, p. 476, t. IV « Du droit de champart ».

cas de mauvaise culture ou de négligence du tenancier, soit par déguerpissement de ce dernier, ou exponce entre les mains du bailleur.

Dans le premier cas, il convient de remarquer que le bailleur à champart ne pouvait exercer ce droit que très rarement, par suite des conditions imposées par les coutumes. Il faut retenir à ce sujet, l'opinion émise par Guyot, dès la première moitié du XVIII[e] siècle et qui ne fait que résumer l'état de la doctrine à cette époque. Pour cet auteur, en effet, la restriction de la saisie de plein droit par le seigneur, de l'héritage concédé et négligé doit être faite à l'intérieur des coutumes qui en posent le principe sans l'ériger en règle général. Par contre la notion à préciser est la suivante, et c'est la troisième maxime qu'il entend tirer de son étude des champarts « pour délaisser en friche, la terre à champart, le tenancier est punissable ». Quelle est la sanction? Elle variera avec les coutumes, mais Guyot exprime ainsi son avis personnel : « Je n'ôterais jamais à forfait la terre à celui qui la laisse en friche, s'il n'y consent. » [1].

Quant au déguerpissement il est admis pour le champart comme dans le bail à complant et au même titre que dans les contrats de rente foncière.

Ces caractères communs aux deux contrats de champart et complant, sont encore affirmés par des ressemblances de détail dont nous nous bornerons ici à citer les deux principales.

La dîme se perçoit dans le champart, comme dans le bail à complant sur la totalité de la récolte, et avant que la part du bailleur ne fût séparée par le

(1) Guyot, *op. cit.*, t. IV, p. 490.

bailleur ou son préposé. « Le champart, écrit Denisart, ne se paye qu'après la dîme prélevée, et sur ce qui reste après la dîme payée. » [1].

Le champart, comme le complant ne s'arrérage pas, c'est-à-dire, que le champarteur n'en peut demander qu'une année, et qu'il est toujours présumé payé quand il n'a pas mis le débiteur en demeure.

Cependant, malgré les ressemblances indéniables quant aux principes, et aux analogies certaines quant à la nature des deux contrats, des objections sérieuses ont été présentées, par des auteurs dignes de foi, pour s'opposer à l'assimilation des deux tenures dans une même classe. Il nous faut les étudier et les discuter.

La première de ces objections consiste à opposer l'obligation du preneur de maintenir en vignes la terre cultivée à la possibilité pour le débiteur du champart de changer la surface du fonds, c'est-à-dire de ne pas maintenir sur celui-ci la culture qui lui était primitivement assignée par le contrat. Nous avons déjà attiré l'attention sur cette obligation mise à la charge du complanteur de maintenir la culture en vignes. C'est que la très grande majorité des concessions ont pour objet une terre pauvre et rare recouvrant un sous-sol rocheux, incapable de porter d'autres cultures que la vigne qui se contente de peu de terre, d'un peu d'eau dévalant les pentes des coteaux après les pluies, et du soleil qui mûrit les grappes. Tout changement de culture entraîne la réduction du rapport de la terre, et partant, celle de

(1) Denisart, *op. cit.*, t. I, p. 333.

la redevance, car si le tenancier d'un terrain soumis au droit de champart, peut en changer la surface, encore faut-il bien préciser qu'il ne peut le faire qu'à la seule condition que les droits du bailleur n'en soient pas amoindris. Le plus souvent, la nouvelle sorte de culture aura un rendement plus profitable aux deux parties. Encore bien une telle opinion ne s'est-elle fait jour qu'après une lente évolution. La plupart des anciennes coutumes n'admettaient pas le changement sans autorisation du champarteur, notamment celles de Blois et d'Amiens — celle de Montargis ne l'admettait qu'après que le tenancier en eût averti le seigneur et l'eût indemnisé à dires d'experts. Dumoulin, sur l'art. 52 écrivait : « *Si censuarius non solum in censum sed etiam in campi partem teneat, non potest formam soli mutare, in laesionem partis redituum campi, contractæ et debitæ* » [1]; c'est pour-

(1) L'art. 131 de la coutume de Blois dit ceci : « Et ne pourra le détempteur muer ne changer la nature de la terre sujette à terrage. »

L'art. 197 de la coutume d'Amiens porte : « celui qui tient terre à terrage d'aucun seigneur, ne la peut enclore de haies ni de fossés, pour la mettre à pré, pâture ni édifice, sans le consentement dudit seigneur; mais est tenu la laisser en labour, et s'il le fait, il commet, envers ledit seigneur amende de 80 sols Parisis, lequel peut aussi abattre et démolir lesdites haies, remplir les fossés, remettant ladite terre à usage de labour. »

Commentant la phrase de Dumoulin ainsi qu'une opinion semblable de Chopin, sur Paris, libr. I tit. 3420, Guyot écrit (*op. cit.*, t. IV, p. 489) : « Je tiens qu'il faut peser toutes les circonstances du délaissement en friche et du changement de surface...

« « Dumoulin et Chopin, ces vives lumières des Fiefs, font bien voir qu'ils ne parlent ainsi, que parce qu'ils soupçonnent le mauvais vouloir du tenancier, de faire perdre au seigneur son droit.

« Mais, comme je l'ai dit, il faut voir s'il y a fraude en laissant en friche l'héritage, ou si effectivement il n'est pas propre à porter grain. Il faut peser si le changement de sur-

quoi nous ne saurions admettre l'opinion d'auteurs tels que MM. Beucher et Roger Grand, et en règle générale de tous ceux qui, depuis la fin du XIX[e] siècle jusqu'à nos jours, ont publié des études d'ensemble sur le bail à complant, et qui voit dans la possibilité pour le tenancier d'une terre sujette à champart d'en modifier la surface, une différence essentielle de nature avec le complant. La différence a pu exister, mais elle n'a pas été admise de tout temps. En tous cas, des raisons d'ordre pratique l'expliquent et la justifient.

Sans nier le principe selon lequel le retrait ne pouvait être opéré par le champarteur sur un terrain négligé par le tenancier qu'après une sentence du Présidial, nous n'y attacherons pas une importance considérable. C'est, qu'en effet, si la coutume du

---

face n'apporte pas une utilité évidente au tenancier qui en prenant la terre à charge de terrage en bled pensoit alors que c'étoit son mieux, et depuis a trouvé qu'elle étoit plus propre à la vigne ou au pré qu'au labour. »

Et il est intéressant de rapprocher de cette opinion d'un auteur du XVIII[e] siècle, cet arrêt cité par DENISART (*op. cit.*, t. I, p. 334) et datant du 26 avril 1759 : « Le comte de Lauty, seigneur de Fleury, coutume d'Amiens, a prétendu que le propriétaire d'une pièce de terre sujette à son droit de champart, n'avait pu planter son terrain en pommiers, au préjudice du droit de « champart », dont le produit se trouvoit diminué par cette plantation, il demandoit que les arbres fussent arrachés, quoique plantés depuis près de trente ans; et il citoit Dumoulin sur l'art. 74 de la coutume de Paris, glose 2.4.3 et 9.

Mais par arrêt rendu à l'audience du sept heure, en très grande connoissance de cause, après un délibéré ordonné sur-le-champ, le mercredi 25 avril 1759, la Cour, en infirmant la sentence par défaut étoit autorisé à faire arracher les arbres, l'a débouté de sa demande, sauf à lui à se pourvoir, pour son droit de champart, sur les fruits des arbres, les défenses du propriétaire réservées au contraire. » Nous ajouterons que dans le ressort du Parlement de Bordeaux, le changement de surface n'était autorisé qu'au cas où l'acte de concession ne visait pas expressément une sorte de culture. (GUYOT, *op. cit.*, p. 507).

Poitou comme celle de La Rochelle déclarent que le seigneur du complant peut reprendre les vignes sans « autorité de justice », la pratique a bien vite atténué la rigueur des principes. Il a été jugé, que dans le ressort de la coutume de La Rochelle, le bailleur était seulement autorisé à « faire tailler et cultiver les vignes délaissées par le propriétaire, à la charge de les luy restituer en payant les fruits de culture et les dommages-intérêts »[1]. Si la coutume du Poitou se montre en l'occurence plus sévère, encore bien fait-elle une distinction entre les vignes qui n'ont pas été taillées et sont demeurées de serpe jusqu'aux fruits, et celles dont la culture a seulement été négligée, la première faute entraînant la commise, la seconde, seulement des dommages-intérêts au profit du bailleur[2]. Nous avons déjà signalé l'expédient auquel on avait habituellement recours dans le pays nantais et qui consistait pour le preneur à faire exposte lorsqu'il se sentait menacé d'être exproprié par le bailleur[3]. Et nous avons également fait mention d'un acte d'adjudication dressé par le Présidial de Nantes et qui prouve que même dans le cas d'une terre baillée à complant et tombée en déshérence, celle-ci ne revenait pas de plein droit au bailleur.

---

(1) Boucheul : « Coutumier général », art. 62 comment.

(2) *Id.*, sous art. 61. Il y a lieu de noter que la sanction prévue par la coutume de La Rochelle reçoit application au cas où les vignes « n'ont pas été taillées dans la Saint-Georges ».

A cette époque et si la taille a lieu, la vigne peut produire des fruits. Tel n'est pas le cas prévu par la coutume du Poitou, car si la vigne est demeurée non taillée, jusqu'aux fruits, elle ne pourra — c'est une vérité de Lapalisse — produire de fruits. Les deux coutumes sont donc au point de vue de l'application pratique, très près l'une de l'autre.

(3) Voir ci-dessous, p. 63.

Il nous reste à examiner une dernière objection, c'est celle qui consiste à opposer champart et complant sous prétexte que le premier serait quérable, tandis que le second serait portable. Il est exact que le complant est en règle générale portable. Mais si, dans la majorité des Pays de coutumes, le champart est quérable, c'est-à-dire que la part du bailleur doit être enlevée par ses soins, il ne faudrait pas généraliser trop rapidement. Certaines coutumes posent le principe contraire. Telles sont les coutumes de Poitou, art. 64. L'Usance de Saintes, art. 12 les coutumes de Nevers, titre du champart, art. 2 Montargis, titre III, art. 2 Amiens 193, Blois, 132, Bourbonnais 352 [1].

Nous ne nous arrêterons pas non plus à la distinction subtile formulée par Brunet entre le « champart générique et le champart spécifique ». Si l'on doit appliquer plus spécialement ce dernier terme au champart perçu sur les terres plantées en céréales, nous n'estimons pas que semblable distinction puisse changer de quelque manière que ce soit la nature du droit de champart, ce droit prend aussi place dans la classe des champarts de ceux que Brunet qualifierait de génériques. Les auteurs qui ont traité du champart et du complant n'ont pas manqué, en effet, de signaler les ressemblances et les analogies des deux contrats, Poullain-Duparc notamment [2].

D'autres vont plus loin encore, puisqu'ils assimilent purement et simplement complant et champart,

(1) Guyot, *op. cit.*, t. IV, p. 465.

(2) Poullain-Duparc, *op. cit.*, t. III, p. 43, « le champart en terrage qui a beaucoup de rapports avec le complant ».

faisant du premier une des formes du second. C'est Hervé qui, après avoir donné du complant, la définition suivante : « Le bail à complant, comme dans quelques coutumes, est une concession d'héritage, faite à la charge d'y planter et cultiver des vignes. Le bailleur se réserve une portion des fruits en nature. Cette portion de fruits est pour les vignes ce qu'est le champart pour les terres labourables » [1], s'exprime ainsi dans son ouvrage « Théorie des matières féodales et censuelles ». La coutume de Nivernais admet le champart sur les vignes comme sur les terres labourables, avec cette différence qu'elle appelle « partie », le champart sur les vignes — celles d'Anjou, du Maine, du Poitou, de La Rochelle et de Saint-Jean-d'Angély, l'admettent aussi sous le nom de « complant ». Celle de « Chartres », art. 113 l'admet également sous le nom de « terceau » ou « tiers sceau ». Celle du Bourbonnais, art. 352 l'admet encore sous la dénomination de « carpot » ou « quart pot ». Enfin, celle de Clermont en Beauvoisis, art. 121, l'admet pareillement sous la dénomination de « vinage ».

C'est Guyot qui, dans son « Répertoire de jurisprudence », publié en 1784, écrit : « Dans la plupart des coutumes, le droit de complant est compris sous les termes génériques de champart, terrage, agrier, et il y suit les mêmes règles. Dans les coutumes de Poitou et de La Rochelle, et le petit nombre d'autres

(1) Hervé : *Théorie des Matières féodales et censuelles*, t. I., p. 188, t. V « au champart », p. 232.

qui parlent nommément de ce droit, le complant est sujet à quelques règles particulières... » [1].

Cette assimilation, nous la retrouvons dans la rédaction même des coutumes; lorsqu'il traite du complant, Poullain-Duparc, avons-nous dit, renvoie au champart; la coutume du Poitou traite de ces deux droits dans le même chapitre. Dans le ressort du Parlement de Bordeaux, le terme d'agrière est employé pour qualifier toute redevance à part fruits. Et, dit Guyot : « ce droit est sur les fruits de vigne comme sur les grains » [2]. Il est donc permis de conclure qu'à la fin de l'Ancien Régime, le droit de complant n'était en réalité qu'un droit de champart. Le complant comme la tasque, la percière, le carpot, l'ychide, droits de même nature que lui, mais dont les noms diffèrent avec les régions, est pour la vigne, ce que Brunet appelle le champart spécifique, ce que nous appellerons tout simplement champart pour les terres emblavées. Nous venons même de rencontrer

---

(1) Dans son « traité des fiefs », t. IV : « Au droit de champart », Guyot écrit : « Les droits sur les vignes ont ordinairement des noms différents : on les appelle terceau, à Chartres; complant en Poitou, Angoumois et Saintonge; carpot en Bourbonnais; et cependant ces droits sont un vrai champart, *largissime sumptum*, champart, portion des fruits. »

(2) Ce droit d'agrière du pays de Bordeaux, lorsqu'il est établi sur les vignes est, en réalité, semblable au droit de complant. Nous avons déjà signalé cette analogie. Il ne s'agit pas là d'un droit sur la récolte en vin, mais bien d'un droit sur les fruits de la vigne, comme dans le bail à complant, c'est le préposé du bailleur qui compte les hottées de vendange et même en choisit la part de celui-ci. La différence d'ordre pratique qui existe avec le complant est le fait que dans le ressort du Parlement de Bordeaux, ce n'est pas le créancier du droit de champart, mais le seigneur haut-justicier qui détermine le temps de la vendange. Nous nous trouvons ici plus près des principes que dans le Poitou et le comté nantais.

un droit de part-fruits qui ne distingue pas selon qu'il s'agit d'un droit sur les grains ou d'un droit sur les vignes. Il s'agit de l'agrière du Pays de Bordeaux.

Et c'était si bien l'opinion commune que même après la Révolution, alors que le législateur et les Tribunaux s'employaient à apporter des solutions définitives aux problèmes posés par la liquidation du régime féodal, Merlin lui-même écrivait : « En quelques endroits, les seigneurs ou propriétaires ont sur les vignes un droit semblable au champart, auquel néanmoins on donne différents noms : on l'appelle « terceau » à Chartres, « complant » en Poitou, Angoumois et Saintonge, « carpot » en Bourbonnais » [1] et dans l'article « vigne », il assimile purement et simplement le complant au champart [2].

Aussi bien cette assimilation explique-t-elle l'opinion d'auteurs et commentateurs des coutumes qui font état des ressemblances existant entre les rentes foncières et le complant. Nous avons signalé déjà cette opinion commune au XVIII[e] siècle, et d'après laquelle, le fait de transformer en une somme d'argent la redevance à part fruits transformait en un contrat de rente foncière le bail à complant. C'était pour le Comté nantais, l'opinion de Poullain-Duparc. Valin, pour le ressort de la coutume de La Rochelle la partage entièrement, lorsqu'il écrit : « Si le devoir

(1) MERLIN : Répertoire Universel et raisonné de jurisprudence, t. II. « Champart », § 5.

(2) *Id.* art. vignes « on a promis à l'article « complant » d'examiner ici la question de savoir si le droit ainsi appelé et qui équivaut pour les vignes à ce qu'est le droit de champart pour les autres productions de la terre... »

de fruits est abandonné et commué en une redevance fixe en argent ou en espèce, ce ne sera plus alors une portion de fruits sujette à variation... c'est une redevance certaine qui ne diffère en rien des rentes foncières ou seigneuriales ordinaires »[1]. Denisart fait état d'une décision qui a généralisé cette opinion. Hervé ne va-t-il pas jusqu'à prétendre que « le bail à complant n'est qu'un simple bail à rente et le complant une rente foncière »?[2]. Nous avons déjà signalé les différences qui marquent les deux contrats. Nous aurons à les retrouver ainsi que les arguments et qui ont permis de soutenir le caractère de non translativité du fond dans les baux à complant, alors que celui-ci n'a jamais été mis en doute en matière de rentes foncières par les auteurs du XVIII[e] siècle.

§ III

LES CARACTERES PROPRES AU COMPLANT PERMETTENT-ILS DE CONCLURE AU TRANSFERT DE LA PROPRIETE?

Nous abordons avec cette question de fait le problème le plus important de notre étude. Nous aurons à pénétrer plus profondément le mécanisme des contrats et plus précisément le secret de leur rédaction. C'est la pratique notariale, judiciaire et administrative qui va éclairer à coup sûr la nature du bail à complant. Les coutumes et les auteurs ne

(1) VASLIN, *op. cit.*, III, p. 318, n° 19.

(2) HERVÉ : *Théorie des matières féodales et censuelles*, t. I, p. 189.

distinguaient pas, à la fin de l'Ancien Régime, le complant du champart. Encore nous faut-il vérifier leurs assertions.

A) *La rédaction des actes de prise*

On a coutume de désigner sous la dénomination de « bail à complant » l'acte constitutif de notre contrat, parfois le contrat lui-même. L'analogie qui existe entre le bail à cens, le bail à rente et à champart et le complant a inspiré cette terminologie. Mais lorsqu'on l'emploie actuellement, c'est parce que ce contrat a été, à la suite d'une évolution juridique dont nous aurons à faire bientôt l'analyse et la critique, assimilé au bail à ferme, dont il a fini par s'annexer les caractères essentiels, sauf la durée, et qu'il est considéré comme tel aujourd'hui, dans le pays nantais où il se trouve cantonné.

Mais la pratique notariale de l'Ancien Régime qualifiait d' « acte de prise », le contrat constitutif du bail à complant.

Nous avons tenu à mettre en lumière les analogies précises qui se manifestent à la confrontation d'actes de provenances diverses.

L'étude des contrats datant des XIV^e^ et XV^e^ siècles nous permet d'affirmer l'origine commune du bail à rente et du bail à champart et à complant. C'est qu'en effet, nombre de contrats mettent à la charge du preneur, outre le devoir en fruits, l'acquittement d'un cens et même d'une rente que les actes qualifient de ce terme. Deux actes sont à ce sujet particulièrement intéressants. Nous les reproduisons en annexes pour ne pas surcharger notre texte. Le lecteur pourra s'y

reporter utilement. Le premier est un contrat de 1383[1] découvert par Arthur de La Borderie et publié par lui à l'occasion d'une étude sur la culture de la vigne en Bretagne au Congrès de l'Association Bretonne à Saint-Servan en 1891. Si mutilé qu'en soit le texte qui a servi à la confection d'une reliure, nous y trouvons les traits essentiels qui viennent à l'appui de notre affirmation. C'est, d'une part, la durée perpétuelle du contrat, ensuite l'indication du montant de la rente annuelle mise à la charge du preneur, et celle de la quotité de fruits à fournir à chaque vendange. C'est encore l'obligation hypothécaire acceptée sur tous ses biens par le preneur. Et c'est enfin, c'est à n'en pas douter, le transfert de la propriété du terrain planté de vignes au preneur. Transfert exprimé par la formule même du transport : « a saisi et vêtu ledit Denis... ses hoirs et ses ayant cause de la dite vigne et fait propriétaire et héritier et lui en fut transporté réelle, corporelle et plénière possession par la baillée, passement... de ces lettres, à voir, tenir, poursairs (pourvoir), prendre, lever, user et exploiter au dit Denis la dite vigne, à en faire comme de son propre héritage... »

Nous retrouvons les mêmes caractères dans l'acte du 13 février 1472[2] publié par M. Beucher. C'est un contrat passé sur le territoire de la province d'Anjou et qui, de même que le contrat nantais antérieur d'un siècle, établit à la fois sur la même tenure un devoir de part fruits et un devoir de rente. Le texte est à coup sûr plus complet que celui de La Borderie. Le

(1) V. annexe n° 1.
(2) V. annexe n° 2.

mécanisme intégral du contrat de complant y est inclus. Outre le cens dû au seigneur et les rentes qu'il supporte, le preneur doit des dommages et intérêts au cas de non-accomplissement d'une des obligations mises à sa charge. Il ne peut aliéner sans autorisation des bailleurs et ceux-ci bénéficient au surplus du droit de préemption que nous avons déjà signalé. Ces deux contrats sont particulièrement intéressants parce qu'ils mettent en lumière la nature profonde du contrat de complant aux XIV^e^ et XV^e^ siècles. Outre le caractère translatif de la propriété qui ne saurait être mis en doute, étant données les précisions qu'ils contiennent, ces actes démontrent l'origine commune des champarts et du complant et viennent corroborer l'opinion peut-être trop absolue au XVIII^e^ siècle, mais en tout cas certaine durant trois et quatre siècles antérieurs, qu'Hervé exprimait sur l'identité de nature du bail à complant et du bail à rente. Parmi les multiples aspects que revêtait sous l'Ancien Régime et particulièrement à l'époque féodale, la propriété foncière, il est intéressant de noter cette identité de nature et de fonctionnement. Malgré notre désir de nous limiter à l'essentiel, nous nous en voudrions de ne pas insister sur le fait que tous les contrats contemporains des actes que nous avons reproduits s'expriment dans les mêmes termes et traduisent les mêmes obligations à la charge des deux parties [1]. Tous et presque tous, mettent à la

(1) Dans plusieurs actes la redevance est dans l'esprit du rédacteur assimilé à une rente foncière. Par exemple, un acte de prise, cité par GUIGNARD, dans une étude sur « le bail à devoir en Loire-Inférieure », publié à Nantes en 1865, et daté du 6 novembre 1406, porte la clause suivante : « Et même ne

charge du preneur, outre la redevance, le paiement d'un cens féodal. Nous avons déjà cité plusieurs textes qui font état de cette obligation. Ils abondent en Anjou et dans le Comté nantais. Les « prises » plus récentes, celles qui ont été passées au cours des XVII[e] et XVIII[e] siècles ne font que confirmer notre opinion concernant le transfert au preneur, par le bailleur, de la propriété du terrain. C'est, qu'en effet, outre le paiement de la redevance, les preneurs s'acquittent de sommes importantes et qui représentent une partie du prix de la vigne. Un contrat, que nous aurons l'occasion de retrouver et d'analyser, parce qu'il a servi sous le Directoire à faire prévaloir la thèse contraire, après avoir été mutilé et expurgé, nous en apporte la preuve parmi bien d'autres. Il s'agit du bail dit du « Petit-Boireau », en la paroisse du Loroux-Bottereau, bourg du Comté nantais situé à la limite de l'Anjou. Cet acte s'exprime ainsi : « Bouhier et Becot (preneurs) qui s'obligent solidairement... de donner à ladite dame (bailleresse) en faveur du complant de ladite pièce, la somme de quarante-quatre livres par cartier, faisant ensemble cent trente-quatre livres quinze sols payables à six termes qui est pour chacun d'iceux vingt-deux livres

---

pourront lesdits preneurs, aliéner, échanger, ni mettre en autres mains les dites vignes excepté aux mains dudit prieur ou de ses successeurs; ni vendre, ni décroître les rentes, ni autres devoirs sur lesdites vignes en aucune manière. »

Ce texte traduit la distinction opérée par le vendeur entre le fonds des vignes, et la rente, l'un et l'autre transmis au preneur. Les termes employés dans cet acte pour exprimer le transfert de la chose sont à notre sens extrêmement précis : « Et à sa requête, notre dite Cour, *en a vêtu et saisi* lesdits mariés pour eux, leurs hoirs et cause ayant d'eux et leur en bailla et transporta la *saisie réelle, corporelle, et pleine possession* à jamais par la baillée et passement de ces contrats. »

neuf sols deux deniers à commancer le premier payement de la Toussaint prochaine en un an et de la manière continuer » [1].

Ce que nous disons des contrats du Comté nantais est également vrai de ceux qui proviennent d'autres provinces : Anjou, Poitou, Aunis et Auvergne connaissent la même rédaction et les mêmes formules.

La terminologie usitée par les rédacteurs des actes pour traduire la remise du fonds concédé au preneur exprime également l'abandon consenti par le bailleur. Dans tel acte, de 1612, celui-ci s'est « dévestu et départy de la dicte terre », donnée à planter et faire au debvoir de quart; dans tel autre de 1616, la « demoiselle » bailleresse, s'est « désistée et départye de ladite terre... ».

B) *Les impôts.*

Si la question de la charge des impôts est délicate et a pu donner lieu à discussion, celle-ci n'a pu s'instaurer, nous le verrons, que pour les complants du Comté nantais. Pour ceux qui sont régis par d'autres coutumes, il ne peut y avoir d'hésitation. La coutume d'Anjou fait état du paiement par les preneurs du droit de Lods-et-ventes. « Et pareillement, dit l'art. 160 de la coutume d'Anjou, (qui n'est que l'équivalent de l'art. 177 de la coutume du Maine), à ventes en terre baillée à complant pour planter en

(1) Voir à la fin de l'ouvrage, annexe n° .
Nous citons encore ce passage d'un acte reproduit par Beucher et qui prouve que notre assertion se révèle également exacte pour l'Anjou, acte du 2 juillet 1750, paroisse de Chaudron : « ...Et en faveur de ladite baillée et prise à quart lesdits preneurs ont donné présentement audit seigneur bailleur la somme de 50 livres en espèces ayant cours. »

vignes. » Les auteurs s'en étonnent, parce que le bail à rente lui-même n'est pas assujetti à pareil droit. C'est ainsi que Bodreau écrit sous l'art. 177 de la coutume du Maine : « Il y a lieu de s'étonner pourquoi par cette coutume il n'y a vente, ni retraict en baillée à complant d'héritage pour planter en vigne; il y a ventes et retraicts. Ce qui semble répugner au droit commun en ce que le bail fait à longues années ne peut être sujet ny à ventes et à retraict. Tout ce que l'on peut apporter de raisons sous cet article pourquoi il y a lieu à ventes et à retrait, c'est à cause du grand profit que l'on reçoit des terres à complant pour planter en vignes lesquelles bien cultivées sont d'un très grand revenu ».

M. Beucher déduit du rapprochement de cette citation avec le texte de la coutume, que les droits de lods et ventes étaient perçus sur les baux à complant à titre exceptionnel, et qu'il faudrait considérer ce contrat, non comme translatif de la propriété, mais au contraire comme réservant au bailleur la propriété du fonds. Cette opinion est à notre sens inexacte. Elle s'appuie sur le fait que le texte coutumier porte le membre de phrase suivant : « Et s'en doivent payer les ventes incontinent après le terme du complant finy, à la raison de la valeur à une fois payer des choses qui demeurent à celuy qui les a complantées. » Il y a donc, écrit M. Beucher, des choses qui demeurent au complanteur et d'autres qui ne lui demeurent pas. C'est uniquement sur les choses qui lui demeurent que se paient les lods de ventes; ne serait-ce pas seulement la part de fruits du colon la propriété du terrain demeurant au bailleur? Et par-

un rapprochement entre Saint Vaast et Bodreau, M. Beucher conclut au non transfert de la propriété. Saint Vaast, en effet, définissait ainsi notre contrat : « Le complant est un héritage dont on abandonne la jouissance à quelqu'un pour planter en vignes à la charge par l'acquéreur de payer une partie des fruits au propriétaire du terrain et cette portion de fruits et redevances annuelle doit être exprimée dans le bail à complant. » Et selon M. Beucher, Saint Vaast aurait pris soin de mettre en valeur les termes de « jouissance » et de « propriétaire », en leur donnant leur sens précis parce qu'il cite quelques lignes après la phrase suivante de Bodreau : « La chose (baillée à complant) ne sort point de la famille du bailleur et elle y rentre du moins le terme expiré et par ainsy la plaine propriété n'est point transférée. »

Cette argumentation ne nous paraît pas satisfaisante. Le lecteur aura saisi à la lecture de ces citations, que Bodreau comme Saint Vaast n'ont en vue qu'un complant non pas perpétuel, mais à durée limitée. C'est ce que traduisent les mots « après le terme du complant finy ». C'est incontestablement d'un tel contrat que Bodreau nous déclare qu'il ne sort point de la famille du bailleur et c'est pour cette raison qu'il s'étonne de voir assujetti au paiement des lods et ventes un contrat non perpétuel, alors que champart et rente perpétuelle ne le doivent pas. Accordons à Bodreau le bénéfice de l'explication qu'il en donne. Nous pouvons toutefois rappeler que le champart et le bail à rente stipulés rachetables (qui, en pratique, se produisait fort rarement), devaient, eux, acquitter ce droit. Mais, en fait, la confusion de

M. Beucher provient, à notre avis, d'une fausse interprétation et de l'art. 160 de la coutume d'Anjou et du commentaire dont Dupineau l'a fait suivre. La coutume vise, en effet, le cas où un seigneur baille à un vigneron une terre à planter en vignes et exploiter, sauf au preneur au bout de quelques années, dont le nombre est fixé au contrat, d'avoir à remettre au bailleur la moitié du terrain complanté. C'est alors que le droit de lods et ventes est perçu, non sur la totalité du fonds concédé, mais seulement sur la partie du terrain qui demeure au preneur, celui-ci ayant reçu en paiement de ses frais, une partie de la récolte sur ce qui devait faire retour au bailleur; c'est bien en ce sens qu'il faut comprendre le commentaire suivant de Dupineau : « Des choses qui demeurent à iceluy : en sorte qu'il y ait aliénation incommutable de propriété. Donc, s'il y a convention de réversion après certain temps, de sorte que ce contrat passe dans une espèce de location, dans laquelle une partie des fruits demeure au preneur pour ses frais; il semble qu'il n'en soit dû aucuns droits, ce qui toutefois ne plaît pas à d'Argentré, *de laudimiis*, d. paragraphe 40, au cas que la convention excède neuf ans. Si le seigneur du fonds donne à un vigneron deux arpents de terre à planter en vignes, à condition qu'il y en aura un planté et que le vigneron aura l'autre, pour ses frais de culture et de complant, Pontanus sur la coutume de Blois, art. 87, *verbo in quo*, a répondu qu'il en était dû relief. L'autorité de ce grand homme peut être de quelque considération dans sa coutume; parmi nous il est dû des ventes de l'argent qui demeure à celuy qui les a

complantées[1]. » Nous sommes donc amenés de conclure, à l'encontre de M. Beucher, que si le paiement des droits de lods et ventes par le preneur à complant, est une exception en Anjou, en regard des contrats de rentes foncières, à plus forte raison le bail à complant doit-il être considéré comme translatif de la propriété du fonds.

En Bretagne nantaise également le bail à complant était assujetti au paiement des lods et ventes. Des pétitions ont été adressées au pouvoir central tendant à la suppression de ces droits, à la manière du Poitou. Mais en Bretagne même le transfert d'un usufruit engendrait lods et ventes, ce qui revient à dire que tout transport de domaine utile pour un temps ou à perpétuité entraînait l'assujettissement au paiement des droits seigneuriaux. D'Argentré, nous venons de l'apprendre, voulait qu'ils fussent appliqués à tout contrat d'une durée supérieure à neuf années. D'ailleurs, les ventes étaient dues pour les contrats à domaines congéables qui excédaient neuf années ou étaient passés pour une durée indéterminée. Il s'agit donc, en cette Province, d'une application particulière et plus étendue qu'ailleurs des droits de lods et ventes, et nous ne saurions en tirer un argument décisif en faveur du transfert de la propriété dans le complant du pays nantais, si nous ne savions que le complant voisin du pays d'Anjou est également assujetti aux droits de lods et ventes et que la coutume de ce Comté ne présente pas la même exception que la coutume de Bretagne. L'identité de rédaction

(1) Dupineau : *Coutume d'Anjou* 1725.

des contrats nantais et angevins, leur commune application suivant les mêmes règles leur confèrent une identité de nature. De l'opinion même de Poullain-Duparc, l'assujettissement aux droits de lods et ventes suppose que le droit de complant est réel et traduit le transfert d'un domaine. Ce n'est pas un simple bail à ferme [1].

L'établissement des impôts royaux de contrôle, de l'insinuation et du centième denier, contraint le preneur à complant au paiement de ces diverses charges. Les registres d'insinuation au centième denier abondent en actes de prise. Ceux-ci étaient soumis, non seulement au paiement des droits de contrôle auxquels étaient assujettis les actes notariés, mais des droits de centième denier et d'insinuation au taux des immeubles, dans les conditions fixées par l'arrêt du Conseil du 6 mai 1719, qui annulait toute insinuation faite dans un autre bureau que celui de la situation des immeubles [2].

---

(1) Poullain-Duparc, *op. cit.*, § XL : « Des domaines congéables qui sont ordinairement en Bretagne », t. I, p. 206 et 207.

(2) Denisart, *op. cit.*, t. III, p. 590.

Cf. Arch. Loire-Inférieure, série C. Les actes de prises à complant qui y sont enregistrés au titre de l'insinuation au centième denier, sont évaluées « en fond », pour permettre le calcul du droit de mutation. (Cf. en particulier l'acte du 6 décembre 1731). « ...Lesquelles vignes sont estimées en fond la somme de quarante livres. »

Prise du 12 février 1732 « du plan de quatre hommées de vignes meslées de blanc et rouge et consistante en quatre planches se joignantes et situées en le clos des blanches en la paroisse du Loroux. Estimées la s. de vingt livres en fonds... »

Acte du 26 mars 1732 « ...le complant ycelles estimé en tout la somme de soixante livres... »

Archives de la Loire-Inférieure : série C. Actes d'insinuation au centième denier Loroux-Bottereau ».

Or, quelles étaient, sous l'Ancien Régime, la signification et la portée de l'insinuation?

Le droit d'insinuation établi par Edit du mois de décembre 1703 était perçu lors de la transcription intégrale et obligatoire de certains actes emportant transfert de la propriété, qu'il s'agisse d'ailleurs de biens meubles et immeubles.

Ce sont les édits de 1706, instituant l'insinuation au centième denier, qui assujettirent à ce droit les immeubles réels, et en firent un véritable impôt de mutation, dans tous les cas où il y a translation de la propriété [1].

Il peut être objecté que les baux emphytéotiques de plus de trente ans, les baux à ferme de plus de neuf ans, les baux à vie et ceux à domaine congéable, étaient eux aussi soumis au paiement du centième denier. Mais il s'agit là d'un impôt qui suivait lui-même des règles particulières. L'impôt notamment était calculé sur le montant de la redevance, au cas où il en est stipulé une, alors que, pour le complant, la cession est estimée « en fond », c'est-à-dire en capital.

---

(1) Denisart : *id.*, t. I, p. 320 « Centième denier ».

« Le centième denier est un droit qui se paie au Roi à « toutes les mutations des biens, immeubles et droits réels, « tels que les rentes foncières, droits de justice, de champart « qui arrivent, soit par vente, échange, donation, adjudication « par décret, ou autres titres translatifs de propriété, soit par « succession collatérale. »

On notera que Denisart cite parmi les droits assujettis au paiement du centième denier, les droits de champart, ce qui vient, une fois de plus corroborer l'opinion que nous avons jusqu'ici soutenue concernant l'assimilation du complant au champart.

c) *Les ventes entre complanteurs.*

Outre ces arguments, il convient de noter le fait que les preneurs aliénaient fréquemment leurs vignes tenues à complant, la plupart du temps, d'ailleurs, sans que l'autorisation du bailleur fût requise, et que les actes de ventes étaient eux-mêmes insinués, non pas comme ferme ou bail emphytéotique, ce qui ne saurait se concevoir, mais comme transmettant un droit réel immobilier, et en vertu des Edits de 1706 qui y assujettissaient tout acte de cette nature.

Il s'agit donc bien de l'aliénation de biens immeubles soumise également aux impôts de mutation. De tels actes abondent. Les Archives de la Loire-Inférieure en sont fort riches ainsi que les registres d'insinuation au 100e denier [1]. Ces actes sont habituellement appelés « acquêts » par les notaires. Ils transmettent à l'acquéreur toutes les obligations du preneur primitif [2]. Il est d'ailleurs à remarquer que, dans l'esprit des cultivateurs de l'époque, leur qualité de propriétaire ne faisait certainement aucun doute. S'il en était autrement ils n'auraient pas, par le même acte, vendu des complants de vignes et

(1) Archives Loire-Inférieure. Série C., notamment les registres du Loroux-Bottereau.

(2) Les actes s'expriment ainsi : « ...à la charge à lui « (l'acquéreur) de les bien faire (les vignes), façonner et « planter suivant l'usage, de servir par chacun an et à perpé- « tuité le quart des fruits de vendange qui croîtront dans les « dites vignes, rendu à ses frais au château de Briacé, les « chapons à la route à raison de deux sols par hommée et la « dîme à l'Eglise. » (Acte du 1er février 1779 *au rapport* de Challet et Liger, notaires au Loroux-Bottereau, contrôlé et insinué au Loroux-Bottereau le 10 février 1779, aux droits de 13 livres, 17 sols, 3 deniers).

Le même acte porte également la formule ci-après : « A ce moyen ils se sont démis, désistés, dévestus et départis, de la

d'autres biens, qui tels des prés et des maisons étaient sans contestation possible des biens immeubles [1].

D) *Les actes d'exponce.*

D'ailleurs, lorsque le cultivateur d'une vigne à complant abandonnait celle-ci pour quelque raison que ce soit ou, pour employer un terme déjà rencontré, la « déguerpissait », le bailleur lui versait toujours pour prix de la vigne exponcée, une certaine somme d'argent à laquelle les parties l'éva-

---

propriété, possession et jouissance desdites choses (le complant de dix planches de vigne) pour l'acquéreur en faire jouir, user et disposer, dès ce jour et à l'avenir comme de ses autres biens et anciens propres... »

Comparer avec l'arrentement suivant :

« Du vingt-neuf avril 1732, arrentement foncier et cependant franchissable la moitié pour le prix de soixante livres faict par MM. Cézar Armand valleton demeurant au Chasteau de Goulne passe de Haute Goulaine (Haute-Goulaine) pour luy estre payé la somme de six livres de rentes par chacun an par Mathurin Papin laboureur demeurant au lieu de Lavisnière paroisse de la chapelle Bassemer sur les héritages qui suivent scavoir est en la prée du rondeau en lad paroisse de la chapelle-Bassemer au lieu appelé le pré pourry une boisselée et demie ou environ, item en lad. prairie un autre canton de pré contenant demie boisselée ou environ finallement un autre canton quoy que ce soit tout ce qui competèrent apartenir aud. valleton de pré et en héritages situés en la paroisse de la chapelle Bassemer à la charge de les relever roturièrement des Jurions de la Clerais et la Téardière. Les héritages estimés en fond six vingt livres lacte raporté par Godin, N^re^ au Loroux le vingt quatre de ce mois et a esté reçu pour le droit une livre quatre sols, cy 1 livre 4 sols. » (Archives Loire-Inf. série C... Loroux-Bottereau).

(1) Actes des 22 avril 1782 : vente de vigne franche et quartière par Etienne Bastard à Blaise Branger acte contrôlé et insinué à Clisson le 2 mai 1782. La formule employée pour traduire le transfert de la propriété est la même pour les deux vignes : « à ce moyen lesdits Bastard et femme se sont désaisis, dévestus et départis de la propriettée ..... possession et jouissance des susdittes vignes vendus pour et au profit dudit acquéreur et des siens qu'ils en ont vêtus saisis faits auteurs et pocesseurs imomutables... »

Mêmes formules dans des actes des 1^er^ juin 1786 et 11 août 1788, que nous avons sous les yeux, et provenant d'archives particulières.

luaient [1]. Or, nous l'avons vu, le preneur ne fait exponce, le plus souvent, que lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité de faire les frais d'une plantation de la vigne vieillie et devenue improductive [2]. Cet état de « dépérissement » ne justifierait donc pas le paiement d'aucune indemnité, puisque s'il faut en croire la coutume du Poitou le preneur doit, au cas de déguerpissement, laisser la vigne en bon état de culture, c'est-à-dire, pour en citer les termes, « déchaussée, taillée, foulée, binée et en payant les arrérages desdits cens ou charges, si aucun y en a du terme prochain à échoir, comme dit est : autrement ne vaut ladite quittance de exponsion [3] ». Il faudrait donc en conclure que c'est au bailleur à réclamer des dommages-intérêts au cas de non-

(1) V. p. 27. Acte de déguerpissement du 2 mars 1732 « et à ce que led. Letourneux pour leur faire plaisir accepte et les a déchargés desdites vignes quart et rentes qu'ils devoient payer icelles estimées la somme de trente livres ».

Acte 27 décembre 1728 « Ledit déguerpissement fait pour payer icelles estimées la somme de trente livres ».

Arch. Loire-Inf. Série C. Insinuations centième denier Loroux-Bottereau.

3 juin 1715 : « ...Ce présent déguerpissement fait moyennant acte du...
la somme de trente livres à laquelle les parties ont estimé ladite moitié de plant de vigne appartenant audit Granjan et façons et labours de ladite vigne et ce qu'il a fait cette présente année... »

(Arch. Loire-Inf. Minutes Ch. des Notaires : minutes Lebreton.

(2) Denisart, *op. cit.*, t. II, p. 31 : « L'acquéreur qui a dégradé les biens, ne peut les déguerpir ou les délaisser qu'après les avoir mis dans le même état où il les a pris et s'il s'agissait de la coupe d'une futaie, il faudrait dédommager les créanciers de la perte que cette coupe aurait occasionnée. »

(3) L'acte du 3 juin 1715 ci-dessous est « insinué et enregistré le 13 juin 1715, aux droits de douze sols.

L'acte du 27 décembre 1728 est insinué aux droits de 1 livre. Celui du 8 mars 1732, aux droits de dix sols.

remise en état des vignes par le preneur qui la déguerpit. Or, dans la pratique, non seulement le bailleur ne réclame pas de dommages-intérêts, mais il alloue au preneur une indemnité. N'est-ce point la preuve du transfert d'un droit réel et immobilier? Les actes constitutifs d'exponce sont, au même titre que les prises et les ventes de complant, assujettis aux droits de contrôle et d'insinuation, ce qui est, nous l'avons vu, un argument de poids en faveur de la thèse que nous soutenons. La perception d'un droit de mutation ne pourrait se concevoir sur un acte qui, de sa nature, n'emporterait pas aliénation [1]. Notre opinion sera encore davantage assurée lorsque nous aurons mentionné la pratique habituellement suivie par le bailleur, à nouveau pourvu de la propriété de sa terre par suite du déguerpissement du preneur. Le bailleur, en effet, comme l'acquéreur d'une maison, prend possession de la vigne exponcée dans les formes établies en pareille matière. L'acte authentique relatant ces opérations est lui-même contrôlé et enregistré [2]. Un tel souci de la forme ne se concevrait pas, si l'exponce n'avait d'autre résultat que de mettre fin à un contrat de louage à ferme.

L'exponce, d'ailleurs, de sa nature n'est pas applicable aux baux à ferme, mais seulement aux baux à cens ou à rente. Denisart, qui traite de l'exponce, en signalant cette pratique, dans le ressort de la

---

(1) L'acte du 3 juin 1715 ci-dessous est insinué et enregistré le 13 juin 1715, aux droits de 12 sols.
L'acte du 27 décembre 1728 est insinué aux droits de 1 livre, celui du 8 mars 1732, aux droits de 10 sols.

(2) V. page suivante.

coutume de Poitou et de quelques autres coutumes voisines, renvoie au mot « déguerpissement », dont il donne la définition suivante : « on nomme « déguerpissement » un acte par lequel l'acquéreur ou le preneur d'un héritage à rente foncière, déclare qu'il se désiste de la propriété et de la possession de ce même héritage pour se décharger de la rente [1] ». Et les conséquences que cet auteur en tire sont particulièrement intéressantes. Toutes posent le double principe de la limitation du droit aux seuls débiteurs de rente foncière, et de l'aliénation qu'il suppose : « Le déguerpissement, écrit-il, n'a lieu qu'en matière de rente foncière, lorsque celui qui est personnellement obligé à la rente, abandonne l'héritage en faveur du créancier, qui est ou représente l'ancien propriétaire. » Et plus loin : « Le déguerpissement dépouille celui qui le fait de la propriété de l'héritage, et transmet cette même propriété aux créanciers de la rente [1]. » Le déguerpissement couramment pratiqué en matière de champart une fois de plus traduit l'identité de la nature qui existe entre le champart (foncier s'entend) et la rente foncière [2]. L'exercice de ce droit

(1) Denisart, *op. cit.*, t. II, p. 31.

(2) Comparer avec les exponces de vignes par exemple, le déguerpissement du bail à rente suivant :

« Du quatorze may 1726, déguerpissement fait par Simon Mabit, laboureur et Simon Rabin, menuisier demeurant ledit Mabit au village de la Mallonnière, et ledit Babin au moulin du Hanet clos, les deux paroisses du Loroux-Bottereau à messire... Nippon, prêtre... titulaire du bénéfice du collège de cette ville et paroisse du Loroux-Bottereau, y demeurant, savoir est d'onze boisselées de terre labourable situées dans Laize... près de l'Etang, dud. Loroux arrenté pour la somme de 6 livres pour chacun an, l'acte passé devant Merlant notaire... Le trente de ce mois a esté reçcu pour le droit, 1 livre 4 sols. (En marge : évaluation en principal : 120 livres).

par le preneur à complant qui désire se libérer du paiement de la redevance apporte un élément solide à notre argumentation, et permet de conclure au transfert de la propriété par le bailleur au preneur. L'importance de l'exponce est, au surplus, incontestable. Seul des deux parties contractantes, le preneur à complant perpétuel a la possibilité de mettre fin, à sa guise, au contrat. Le bailleur lié par l'acte de prise, ne peut renvoyer le preneur, sauf au cas de mauvaise culture. L'argument est de force, et Merlin l'a mis en lumière lors de la discussion devant la Cour suprême de l'affaire de Quinsac contre Lachambre, jugée par arrêt du 10 octobre 1808 :

« Sans contredit, écrit-il (le bailleur) ne l' (la terre) aurait aliénée, s'il s'était réservé le droit de rentrer dans ses terres et de congédier le preneur quand il lui plairait... mais...

Très certainement encore, il l'avait aliénée, s'il ne se fût réservé le droit de rentrer dans ses biens que dans le cas où les preneurs auraient été en demeure, soit de cultiver les vignes qu'ils se sont obligés de planter, soit de lui en payer le droit de complant.

Pourquoi? parce que cet événement n'aurait dépendu que du fait et de la volonté des preneurs [1]. »

E) *Les aveux.*

Les arguments que nous avons jusqu'ici tirés de la rédaction des actes, ainsi que de l'étude des registres d'insinuation, vont être encore renforcés du fait d'aveux et de dénombrements fournis par les cultivateurs de baux à complant.

---

(1) Merlin, répertoires. Cf. « Vignes ».

Ces aveux consistaient en un acte authentique contenant la description de tous les biens immobiliers appartenant à celui qui les déclarait à son seigneur. Les archives de la Loire-Inférieure renferment un certain nombre de ces actes. Ces pièces ne manquent pas d'être fort intéressantes parce que les colons avouent au même titre que tous leurs autres biens immeubles, maisons, terres, héritage, termes à rente, les vignes à devoir qu'ils possèdent.

Il s'agit des vignes dites du « clos des quarts », dépendant du fief du Locquidy, près de Nantes, et dont les tenanciers avouent les parcelles qu'ils en possèdent à l'archidiacre de Nantes, leur suzerain. Le plus ancien de ces aveux remonte au début du xv[e] siècle. A partir de cette époque, jusqu'en 1615, ces actes sont nombreux. Le plus récent que nous ayons trouvé date de 1746.

Le fait mérite d'être signalé. Les législateurs de la période révolutionnaire qui ont ignoré l'existence de ces actes ont cru pouvoir affirmer qu'il n'avait jamais existé d'aveux et de cette absence supposée, tirer argument en faveur de la rétention de la propriété au profit du bailleur.

"Les documents que nous avons pu compulser et étudier nous apportent la preuve du contraire; ils ont encore pour résultat pratique de ne pas différencier des terres grevées des rentes et des redevances dues à titre de champart, les vignes à devoir de tiers et de quart [1].

---

(1) Arch. Loire-Inf. G. 116.

F° 415-1498. « Aveu d'Yvon Brocard, à vénérable Jean Bohier, archidiacre, de différents objets au devoir d'obéissance. Le premier consiste en une maison en laquelle celuy Yvon

F) *Les droits de quart.*

Il semble, au reste, que si le bailleur se fût réservé la propriété des terres qu'il donnait à planter en vignes à complant, les mutations opérées soit par ventes ou par succession eussent dû porter sur l'héritage en tant que bien fonds.

Or, d'un acte retrouvé aux Archives de la Loire-Inférieure et datant du 16 janvier 1482, il apparaît que les droits de quart qui appartiennent aux bailleurs, bien qu'il s'agisse de droits réels immobiliers,

---

est demeurant avec un jardin au derrière et sis audit lieu de Barbin, tenant d'un bout à la rivière d'Erdre, et d'autre bout une voyette qui conduit de Barbin à la Tortière.

Le 2me en vigne et jardin un quartier de terre ou environ nommé l'Aulne, tenant d'un bout à la rivière d'Erdre et d'autre bout à laditte voyette, pour raison duquel quartier nommé l'Aulne ledit Brocard dit et confesse devoir à son dit seigneur 3 s. et demy.

Le tout à rente.

Le 3me consiste en un quartier de terre partie en vigne et une autre partie en arbres fruitiers nouvellement plantés, sises au clos des cars, entre vigne à Jean La Barre et sa femme, vigier à Guillaume Guivoas et vignes aux hoirs...

Quel cartier *devoir le quart de la levée y croissante,* quel quart de levée a été converty au nom de 3 s. 45 de rente monnoye de Bretagne payable au terme de vendanges, ce que promis et s'est obligé faire ledit Yvon Brocard. »

V. F° 418, en 1542, l'aveu de Jean Rousseau :

F° 420 en 1550, celui de Jean Barbier, d'un quartier de vignes au clos des quarts en deux pièces au devoir de quart de la levée et 1 denier de complant.

F° 422 8 avril 1556 : aveu de Guillaume Gautier, comme tuteur de ses enfants nés de Jeanne Baudouin, à l'archidiacre de 5 quartiers de vigne au clos des quarts au devoir de quart de la levée avec la dixme et 1 denier monnoye de complant.

F° 423, 15 juin 1566 : du chapelain de Champfleury, à l'archidiacre d'un quartier de vigne à Barbin, au clos des quarts, au devoir de quart et obéissance.

F° 428, 7 octobre 1615 : Aveu de René Béraus à l'archidiacre d'un canton de vigne appelée le quartier mesengereau y compris un petit canton de terre labourable y joignant le tout, situé au clos des quarts. It. un quartier de vigne rouge au clos de la Soubarderie, au devoir de quart. Le dict Béraud a confessé debvoir chaque an audit sieur archidiacre le debvoir

ne traduisent pas la possession de la terre elle-même, en un mot ne sont pas le « domaine utile » de l'héritage. Cette pièce représente une transaction intervenue entre les Religieuses de N.-D. des Couëts, près de Nantes, et quatre habitants de Château-Thébaud, localité des bords de la Sèvre Nantaise. Ces derniers cultivaient des vignes sont ils se prétendaient propriétaires pour les avoir acquises de Regnault de Goulaine « qui leur en avoit faict bailler transport pour les planter en vigne à devoir de quart. Ce quilz avoint fait et à chacun deulx vendicion et transport hériteulx pour prix de pecune agrée, convenu entre eulx. Et au moyen diceluy transport avoint ceulx Moreau, Gaultereau, Leprost, Vallée et chacun (il s'agit là des quatre vignerons) jouy du quart de la levée croissant chacun an esdictes vignes ». Les Religieuses soutenaient que ces vignerons ne pouvaient être propriétaires des vignes qui appartenaient à leur couvent. Elles prétendaient les avoir cédées à titre de viage et à devoir de rente à André Perrault lequel les avait transmises par héritage à son fils Guillaume. Ce dernier les avait léguées à son fils Jehan, ce qu'il ne pouvait faire, car le viage était limité à André

---

du quart (avec la dixme) y croissant chaque an sur ladite vigne... rendu au pressouere du Loquidy. »

F° 379, 27 octobre 1756 : Aveu de Nicolas Tartou à l'archidiacre de Nantes.

« Biens appartenants à Nicolas Tartou :

« Savoir est au port de la hucherie, paroisse de Saint-Similien, une maison bâtie en pierre, couverte d'ardoise, au joignant de la précédente, une autre maison bâtie à pierre.

Dans le clos des quarts, un quanton de vigne blanche à *devoir de tiers et dix sols par chasque quartiers ledit tiers rendable à la maison cy-dessus,* contenant quatre vingt dix huit cordes, Borné d'un costé terrain vague de la maison du gaudinet d'un bout, mur de lá même maison, d'autre bout, et d'autre costé vigne au sieur Reberolle. »

Perrault et à son fils. Car le viage n'était pas dans l'ancien droit limité au premier bénéficiaire, mais pouvait être transmis par celui-ci à ses successeurs avec limite à une ou deux générations. C'est pourquoi Jehan Perrault n'avait pu faire à Regnault de Goulaine un transport valable des vignes ni Regnault de Goulaine prescrire régulièrement les rentes comme le prétendaient les tenanciers. On parvint toutefois à un accord, en vertu duquel les Religieuses « veulent, consentent et octroient que « lesdictz Gaultereau et Moreau es dictz noms labourent et facent les dictes vignes pour en jouir au temps à venir eux leurs héritis, successeurs et cause ayans à celuy devoir de quart ».

Si nous avons analysé ce contrat, c'est pour en faire ressortir que la propriété des « quarts » ou de la redevance est indépendante de celle du fonds. Le propriétaire du fonds est celui qui la cultive (la vigne), le preneur à complant. C'est ainsi que dans l'acte que nous analysons, André Regnault, preneur à viage, possédait « le fons des dictes vignes ». C'est ainsi que par trois contrats, deux du 19 février 1478 et un du 10 janvier 1469, de Goulayne « vendit et transporta héritellement au dict Macé Gaultereau pour luy et le dict Olivier Vallée par moictié le quart de la levée des vendanges des dictes ouictes hommées de vigne... »

Par l'achat de la rente, les preneurs se trouvaient avoir affranchi les vignes qu'ils cultivaient dont ils devenaient propriétaires incommutables [1].

(1) Arch. Loire-Inf. H. 389.

Trois siècles plus tard, le principe sera le même. La Révolution étant survenue et avec elle la confiscation des biens d'église et des biens d'émigrés ayant été opérée, nombre de domaines de Vendée ou du Comté nantais se trouvèrent mis en vente par le Gouvernement central. Or, les biens mis en vente lorsqu'il s'agissait de droits de bailleur à complant, n'étaient pas les vignes sujettes à ce droit, mais bien « le droit de tiers des fruits ou de quart des fruits » [1].

---

(1) Arch. Loire-Inférieure, Série Q 136, années 1790-1792. « District de Clisson (copie texte I).

Extrait des registres du Directoire de District du lundi 26 septembre 1791. Séance où présidait M. Marie, vice-président, et assistait M. Bureau. Présent : M. le Procureur Syndic.

Pour parvenir *à la vente du droit de tiers des fruits* de six hommées de vigne situées au clos des Chénellières, paroisse de la Chapelle Basse-Mer, dépendantes du bénéfice de la Berrière, dont était titulaire le sieur Pierre Etournau, prêtre, estimé de revenu annuel, la somme de 12 l. 58 s. suivant procès-verbal du 20 août 1791 au rapport de vivant Lejeune, pourquoi il a offre de 238 l. 16 s.

Le procureur syndic aux prix de publication et affiches duement faites et certifiées à la Chapelle Basse-Mer, exponcé en vente la vigne ci-dessus, et après avoir fait appel et évocation des commissaires qui ont dû être nommés par la municipalité de la Chapelle Basse-Mer, pour être présents aux premières enchères, en conséquence de l'avertissement qui lui en est donné et de lettre officielle qui lui a été adressée.

Les commissaires ne s'étant point présentés, le Directoire après avoir supercédé jusqu'à onze heures et demie, a donné défaut contre eux, et a néanmoins procédé à la réception des premières enchères.

Ayant demandé s'il y avait quelqu'un qui voulut mettre au-dessus de la somme des 282 l. 16 s. offerte par le bien dont est cas.

Ne s'étant présenté personne pour surenchérir, le Directoire a décerné acte au Procureur Syndic de ses déligueurs et renvoyé après quinzaine pour l'adjudication pendant lequel l'on fera bannir et afficher, et l'on convoquera de nouveau les commissaires de la Chapelle Basse-Mer.

Fait en Directoire à Clisson, le 26 septembre 1791. Signé au registre, Marie, vice-président; Bureau; Forget, Procureur-Syndic et Boyer, secrétaire.

Pour expédition conforme au registre.

Signé : Illisible.

Commis secrétaire.

Lorsque des vignes quartières étaient mises en vente, c'étaient des vignes « tenues à devoir de tiers ou de quart [1]. »

Il y avait donc une différence nettement marquée dans l'esprit des administrateurs révolutionnaires, entre la propriété des vignes qui appartenait au preneur exproprié (les vignes à devoir sont tenues au même titre que les vignes censuelles) et la propriété du bailleur, seul droit à redevance.

---

(1) Mêmes références. — « *Jeudi 11 Août 1791.* — Pour parvenir à la vente : 1° d'un clos de vigne nommé « Les Bruyères », contenant environ 20 journaux, tenue à devoir de quart par différents particuliers.

Acte du lundi 26 septembre 1791 :

Vu la soumission du sieur Lenormand, demeurant à Nantes, rue des Carmélites, pour l'aliénation d'un canton de vigne à devoir de quart, situé au clos desquels bois, dépendant du bénéfice du Coing, contenant 17 boisselées 1/2, mesure nantaise en la paroisse de Saint-Fiacre, et estimé de revenu annuel de 18 l. suivant procès-verbal du 21 décembre 1790 au rapport de Souvestre et de Roux; pourquoi il y a offre de 390 l.

Vu la soumission du sieur Boyer, demeurant à Clisson, pour l'aliénation : 1° d'une pièce de terre nommée le Landreau contenant avec ses haies tout autour 12 boisselées 6 gaules; 2° de 19 journaux et demi de vigne censive, situés au haut fief, dépendant de la ci-devant cure de Saint-Jacques de Clisson situé paroisse de Gorges, et estimé de revenu annuel 61 l. 15 s., suivant procès-verbal du 3 septembre 1791 au rapport de Haumont, pourquoi il y a offre de 1446 l. 10 s. »

De même un acte du 27 septembre 1791 porte l'adjudication : 1° du tiers des fruits d'environ huit hommées de vignes situées dans le clos des Guillonnières; 2° dans le clos neuf, à l'endroit nommé Launay, du quart des fruits d'environ six hommées; 3° dans le même clos d'environ six hommées de vignes domaine, le tout situé près de la Chapelle Basse-Mer et dépendant du bénéfice de la Berrière.

Un acte du même jour porte encore une adjudication du tiers des fruits.

Il convient d'ailleurs de noter que les biens sequestrés n'étaient pas seulement des droits de tiers ou de quart. Ce pouvait être également des vignes à devoir de tiers et de quart. (V. notamment Arch. Loire-Inférieure : Q. 1056, les registres des biens séquestrés du bureau d'Aigrefeuille). On y trouve, f° 7, mention parmi ces biens des « vignes à la main à devoir du 1/2, tiers et quart, dépendant de la cure de Châteaubriand, tenues en ferme par René Ménardeau et Jacques

G) *Les auteurs. Les coutumes.*

Mais nous ne croirions pas avoir épuisé tous les moyens d'investigation, si nous ne nous reportions pas aux anciennes coutumes.

Nous avons eu déjà l'occasion de rapporter certains textes coutumiers et certains commentaires d'auteurs.

Poullain-Duparc, dont nous avons cité l'opinion sur le complant du Comté nantais, renvoie pour la compréhension de ce contrat, à la coutume de Poitou. « Il (le contrat de complant) n'est connu, écrit-il, que dans le Comté nantais où il s'est établi à l'imitation de la coutume de Poitou. »

L'opinion de cet auteur n'est cependant point négligeable. Elle marque la ressemblance de nature du champart et du complant. Elle corrobore ce que nous avons dit du déguerpissement. Il ne diffère pas selon lui des déguerpissements qui ont lieu en matière de rentes foncières. L'exponce ou déguerpissement a lieu pour ce contrat, comme pour le contrat de rentes foncières ou féodales, en suivant ce que nous avons dit ci-dessus de l'exponce. Sans faire de répétition il nous faut cependant observer que le preneur ne serait pas quitte en rendant l'héritage dans le même état où il l'a reçu. Car, comme la stipulation essentielle du contrat était de faire une

---

Boutin, suivant acte du 2 may 1788, au rapport de Varsavaux, pour en payer par an, à la Saint-Jean et Noël, terme commencé du 1er janvier 1788.

« Cy ..... 5.200 fr. »

Cette distinction entre les droits de quart et les vignes à devoir illustre de façon saisissante, la thèse que nous soutenons à savoir que, sous l'Ancien Régime, et malgré certaines exceptions, datant de la seconde moitié du XVIIIe siècle, le complanteur était considéré comme le véritable propriétaire du terrain.

plantation de vigne, il est nécessaire de rendre l'héritage en bon état de vigne, quoiqu'on l'ait reçut sans aucune plantation. C'est ce que dit l'art. 59 de la coutume du Poitou, par ces mots « en laissant les choses en valeur et en état suffisant. »

Or, si nous nous reportons à la coutume de Poitou et aux commentaires de Boucheul, il apparaît nettement que le contrat de complant emportait aliénation. S'il en était autrement on ne comprendrait pas que Boucheul ait pu s'exprimer de la sorte : « cette commise procède du fait et par la négligence du détempteur, qui, étant véritable propriétaire de l'héritage l'a aussi pu engager et hypothéquer à ses créanciers ». L'opinion de Boucheul vient confirmer ce que nous avons dit de la distinction opérée entre le domaine direct et le domaine utile. Selon lui, le contrat de complant transfère au preneur le « dominium utile » et fait de lui le véritable propriétaire de l'héritage concédé.

Nous avons eu déjà l'occasion d'étudier les commentaires de Dupineau sur l'art. 160 de la coutume d'Anjou [1] qui est rédigé de la même façon que l'art. 177 de la coutume du Maine lorsque nous avons constaté l'assujettissement du complant aux droits de lods et ventes. Il ressort également de ces commentaires que le preneur à complant est le véritable propriétaire du terrain qu'il exploite. Qu'il nous suffise pour en apporter la preuve, de citer les fragments suivants : « Ce contrat (de complant), qui approche de l'emphytéose, s'il emporte aliénation perpétuelle, il transfère la seigneurie; de sorte que

(1) V. plus haut.

le preneur à complant peut hypothéquer le fonds qui lui a été donné à complant pour une constitution de rente hypothécaire, dit M. Le Bret, liv. II, décis. 5. Il peut donc aussi le donner en assiette, de laquelle parle l'art. 162 et l'aliéner; et les créanciers du vendeur peuvent interrupter la possession de l'acheteur. Comme dit d'Argentré des domaines congéables aliénés à perpétuité, sur la coutume de Bretagne « *de laudimiis* », parag. 40 ». Et plus loin, commentant les termes « des choses qui demeurent à iceluy » inclus dans l'article 160, il écrit : « En sorte qu'il y ait aliénation incommutable de propriété. » Dupineau pose donc comme principe que toutes les fois qu'une terre baillée à complant demeure pour partie à celui qui l'a plantée d'après les termes du contrat, cette partie qui lui reste lui appartient en toute propriété. C'est bien ce que signifie la suite du commentaire que nous avons déjà eu l'occasion de citer, parce qu'il a trait à la perception des droits de lods et ventes. « Donc, s'il y a convention de réversion après un certemps, de sorte que ce contrat passe dans une espèce de location, dans laquelle une partie des fruits demeure au preneur pour ses frais, il semble qu'il n'en soit dû aucuns droits. »

Cette opinion des auteurs du XVIII[e] siècle nous la trouvons traduite déjà par l'arrêtiste breton Hévin, dans ses « Questions et Observations concernant les matières féodales par rapport à la coutume de Bretagne », édités à Rennes en 1736 [1].

(1) HÉVIN, sous Frain.
L'arrêt se trouve consigné dans la coutume imprimée en 1736, art. 313, p. 193. Ce texte est fort intéressant, car outre les commentaires de Hévin sur le cens, il traduit l'opinion de juges concernant l'analogie du complant et du champart

Rapporté par Hévin, Frain commente en l'espèce, un arrêt de la Cour de Rennes en date du 13 août 1623, qui réforme une décision du Présidial de Nantes, refusant la « premesse » ou retrait lignager aux héritiers d'un bailleur à complant, motif pris de ce que la premesse ne peut s'appliquer, en vertu de l'art. 313 de la coutume de Bretagne, qu'aux fermes ou louages dont la durée excède neuf ans.

La Cour décide au contraire que le retrait lignager doit trouver application, et que les bailleurs doivent rembourser aux preneurs ainsi évincés « le principal, les loyaux, coûts, frais et mises et les augmentations faites sur lesdites choses ». Frain commente cette décision, de la manière suivante : « Ainsi la Cour adjuge non le retrait censuel, mais la premesse et, comme il est vraisemblable par la raison dudit article 313, car si la premesse (le retrait lignager) a lieu aux simples fermes, beaucoup plus l'a-t-elle au bail dont était cas, car il est translatif de propriété. »

Ainsi l'opinion des auteurs et des commentateurs de coutumes ne laisse-t-elle aucun doute sur le caractère translatif de la propriété du bail à complant. Elle vient confirmer le résultat auquel nous avait conduit l'analyse des textes et du fonctionnement du contrat.

---

auquel il assimile le premier, et d'autre part donne une définition du cens en Bretagne sur laquelle nous aurons l'occasion de revenir, mais qui, nous le notons en passant, représente surtout la théorie de d'Argentré et n'a pas reçu une application générale. Au milieu du XVII[e] siècle, le cens, en Bretagne, comme à Paris, a toujours été payable en nature comme en argent.

§ IV

LE BAIL A COMPLANT DANS LE COMTE NANTAIS

A) L'évolution dans le Comté

La question de la nature juridique du bail à complant s'est posée pour le contrat du Comté nantais, dès la première moitié du XVIII[e] siècle. Elle a reçu diverses interprétations qui ont abouti à créer pour cette région particulièrement réduite, puisque sa partie viticole n'englobe que la superficie de trois ou quatre cantons, un droit spécial, à faire du bail à complant, un contrat d'une nature particulière, qui diffère des baux à rente et à champart. Ce résultat auquel la législation révolutionnaire a apporté son appui, trouve dans divers textes du XVIII[e] siècle ses sources et ses bases juridiques.

Les auteurs qui ont traité de cette matière font état de plusieurs textes, un avis de l'Intendant de Bretagne datant de 1731, une décision du Parlement de Bretagne du 15 juillet 1746, une délibération des Etats de Bretagne, en date du mardi 11 novembre 1760, ainsi qu'une délibération du général de la paroisse de Saint-Julien de Concelles en date du 8 avril 1787. Ils se basent encore sur les pétitions adressées au pouvoir central dans les dernières années qui ont précédé la Révolution. Nous avons donc à les analyser afin de préciser l'évolution qui s'est produite au cours du XVIII[e] siècle dans le Comté nantais, et de déterminer la mesure dans laquelle ils peuvent faire échec au principe que nous avons précédemment posé.

En 1731, un contrôleur du Loroux-Bottereau, localité voisine de l'Anjou, s'étant vu refuser le paiement du droit de franc-fief, à l'occasion d'un acte de prise, en appela à l'Intendant de Bretagne, M. de la Tour. Ce dernier, sans indiquer les motifs de son opinion, débouta, par ordonnance du 8 mai 1731, le fermier du domaine de sa demande, en déclarant qu'il ne saurait être perçu sur les baux à complant aucun droit de franc-fief, car les « preneurs à complant » n'acquièrent aucune propriété de la vigne dont ils ne sont que laboureurs et colons.

C'est la première fois que semblable interprétation de la nature du bail à complant est exprimée. Nous la retrouvons dans un arrêt du Parlement de Bretagne du 15 juillet 1740, rapporté par Poullain-Duparc, et rendu à l'occasion d'un procès venu sur appel de la juridiction de Villeneuve dans le Comté nantais et qui posait le principe du « ban de vendange » en matière de terrage. En cette espèce, l'appelant, contestant l'application au droit de terrage du ban de vendange, tentait de réfuter l'argumentation de son adversaire qui faisait état d'un arrêt du 15 juillet 1700. Cet arrêt posait le principe de l'obligation pour tout tenancier de vignes à devoir de « tiers, quart ou autrement », de n'ouvrir ni vendanger le clos par eux tenu, « que l'ouverture n'en ait été publiée de la part desdits seigneurs des dits clos, aux prônes des grand'messes. » « Ce règlement, opposait l'appelant de 1746, ne concerne que les vignes tenues à complant. Il décide contre le colon, que le droit de régler le temps de la vendange appartient aux seigneurs domaniers parce que le fonds des vignes

leur appartient, et que le complant n'est qu'une espèce de ferme »[1].

Sans qu'il soit besoin d'insister particulièrement sur ce qui n'est en réalité qu'un argument de discussion, il convient toutefois de préciser que le principe du ban de vendange posé par ce règlement de 1700 est parfaitement indépendant de la question du transfert de la propriété et de la nature du bail à complant. L'art. 62 de la coutume de Poitou dispose que le ban de vendange est un usage préétabli, et tous les auteurs s'y accordent, sans que, pour autant, leur opinion vienne modifier le caractère du bail à complant. Le ban de vendange ne vise pas d'ailleurs que les vignes à complant, mais également les vignes domaines. En outre, aucun arrêt, si la décision de 1700 elle-même ne précise que le bail à complant du Comté nantais fût exclusif de tout transfert de propriété. Aucun acte n'atteste que le complant ne puisse être considéré comme un bail à ferme. Nous aurons l'occasion, d'ici très peu de temps, de démontrer qu'une pareille assimilation est contraire à la fois à la théorie et à la pratique.

En 1760, les Etats de Bretagne se réunirent à Nantes, comme chaque année dans une ville de la province. Ils eurent à connaître de réclamations qui leur étaient présentées au sujet de l'imposition des actes de prise à complant, et dans sa séance du 11 novembre 1760, la commission soumit à l'appréciation de l'Assemblée, un texte aux termes duquel les actes de prise ne devraient plus être assujettis

(1) Poullain-Duparc : *Arrêts du Parlement de Bretagne*, t. III, p. 596 et 597.

aux droits d'insinuation « parce qu'ils ne sont point translatifs de la propriété du fond ». Il y a lieu d'ailleurs de remarquer que la Commission ne donne de cette opinion aucune explication, se bornant à affirmer que les colons qui « plantent les vignes, ont seulement un droit de culture sur le fruit de leur plantation », reprenant ainsi l'idée déjà exprimée par le plaideur de 1746, et née pour la première fois en 1731 sous la plume de M. de la Tour [1].

L'opinion des Etats n'eut pas dans la pratique l'influence décisive qu'on croirait pouvoir en inférer. Outre que l'autorité de ces derniers fût déjà bien contestée et bien réduite, les contrôleurs continuèrent de percevoir sur les actes de complant et les ventes entre tenanciers le droit d'insinuation au centième denier que ces divers contrats avaient jusqu'alors supporté. Or, il est intéressant de noter que si les Etats de Bretagne ont, en 1760, entendu supprimer la perception des droits d'insinuation en matière de baux à complant, ils laissèrent subsister ce droit sur les exponces de terrains sujets à complant.

Les Etats, cependant, n'eurent pas à connaître de la question des complants, seulement lors de la tenue de 1760. Une pièce dont on a entendu tirer des arguments décisifs en faveur de la rétention de la propriété au profit du bailleur, nous en apporte la preuve. Il s'agit de la délibération prise le 8 avril 1787 par le « général de la Paroisse de Saint-Julien-de-Concelles », concernant les baux à complant [2]. Ce texte rédigé en réponse à une « lettre adressée par

(1) Arch. Loire-Inf., série B. N° 444, f° 190.
(2) Archives Loire-Inf. Voir le texte annexes n° 8.

Messieurs les Commissaires des Etats, à la date du 28 mars dernier, relativement à la délibération des Etats du 19 janvier aussy dernier, concernant les vignes à complant », est à la vérité fort intéressant par les précisions qu'il apporte sur la question de la propriété des vignes à complant dans la région des bords de la Loire. Il y est affirmé que les colons sont de simples cultivateurs, n'ayant d'autre droit sur les vignes que celui d'un simple fermier possesseur pour un temps indéfini, et dont la seule volonté peut mettre fin à cette jouissance, des terres qu'il cultive. En outre, le colon n'aurait jamais eu à acquitter les impôt seigneuriaux, non plus que le droit de centième denier. C'est le propriétaire ou bailleur qui en aurait supporté la charge. Enfin, la délibération s'achève sur un rappel de la décision de l'Intendant de Bretagne et de l'avis des Etats de 1760.

Mais l'autorité de ce texte n'est pas aussi considérable qu'on le pourrait penser au premier abord. Il ne s'agit pas là d'une délibération originale et particulière à la paroisse de Saint-Julien-de-Concelles. D'autres paroisses ont adopté le même point de vue en des termes identiques. C'est ainsi qu'un texte identique fut rédigé par le général de la paroisse Saint-Similien près de Nantes[1]. Cette identité traduit l'unité de l'inspiration. Nous estimons que cette rédaction anonyme et fort probablement adoptée par d'autres paroisses dont les archives ont été dispersées, ne saurait avoir l'importance que d'aucuns ont cru devoir lui accorder.

(1) Archives de Saint-Similien.

La question de la nature du bail à complant n'a pas reçu seulement une interprétation que nous pourrions qualifier d'officielle. Cette interprétation a été très certainement provoquée par les réclamations tant des bailleurs que des preneurs à complant et qui tendent toutes à obtenir soit des Etats de la province, soit du Pouvoir central du Royaume une exemption d'impôts. C'est ainsi que, dans le cours des dix années qui ont précédé la Révolution, trois pétitions ont été présentées en 1778, en 1786 et en 1788. Elles expriment le désir des intéressés d'être déchargés, en 1786, des droits de rachat et de lods et vente, en 1788 des droits de timbre, contrôle, insinuation, centième denier, fouages et vingtièmes. La pétition de 1778 vise à l'obtention d'un aménagement des droits sur les vins, devenus chaque année plus pesants, surtout depuis 1759, date à laquelle les Etats de Bretagne achetèrent au Roi des droits de contrôle [1].

La répartition des charges fut effectuée sans souci des vignerons, qui reprochèrent aux Etats « composés en grande partie de députés n'ayant pas leur fortune en vigne d'ignorer la culture de la vigne » [2].

Quels sont les arguments que ces divers textes soutiennent en faveur de la rétention par le bailleur de la propriété foncière? C'est la question que nous avons à nous poser maintenant.

Ces arguments sont peu nombreux. Seules, les délibérations du général de Saint-Julien-de-Concelles et de Saint-Similien les énumèrent. Aucun autre texte,

(1) Denisart, *op. cit.*, t. I.
(2) Pétition de 1778. Bib. Nantes 85.565, série A2 mélange.

nous l'avons signalé au passage, n'expose les motifs sur lesquels repose leur opinion.

Il y est dit tout d'abord que l'exploitation résulte le plus souvent d'un « simple billet signé par le seul propriétaire » que fréquemment même il n'existe aucun acte et que quelquefois seulement, le contrat de prise est rédigé devant notaire.

Les registres tenus au XVIII[e] siècle par les Bureaux de contrôle, soit du Loroux-Bottereau, soit de Clisson, Vertou et autres lieux du Comté nantais contiennent au contraire une extraordinaire richesse d'actes de prise passés devant notaires. S'il est exact que le bailleur, dans certains cas, délivrait un simple billet sur papier libre et portant sa signature, encore bien le preneur le signait-il également et le bailleur se réservait le droit de « se faire donner une prise dans les formes [1] » si bon lui semblait. Cette précaution, insérée dans le corps du sous-seings traduit bien l'habitude qui existait alors de donner aux contrats de complant une forme authentique. D'ailleurs il convient de remarquer que cette forme authentique ne saurait influer sur la nature du droit. Sous l'Ancien Régime un très grand nombre des baux à ferme étaient passés devant notaires.

Le second argument mis en avant par le rédacteur anonyme des délibérations paroissiales consiste dans l'affirmation que « les vignes à complant dans la main du colon n'ont jamais été assujetties aux droits de rachat, de lods et ventes, de franc-fief et de centième denier; que ces droits ont toujours été payés par le propriétaire ou bailleur du complant ».

(1) Prize du Poirier-Rouge, arch. part.

Nous avons sur ce point répondu déjà à l'objection. C'est un fait incontestable que, mieux que les baux à rente, — et nous croyons l'avoir démontré — les baux à complant du Comté nantais étaient soumis au droit d'insinuation et de centième denier. Quant aux droits de rachat et de lods et vente, si les vignerons de 1786 et 1788 demandent d'en être exemptés, c'est qu'à coup sûr, ils étaient jusqu'alors contraints de les acquitter. Peut-on dire, toutefois, que ce n'étaient pas les preneurs qui payaient ces droits, mais le bailleur? Deux raisons nous autorisent à soutenir le contraire : c'est que d'une part, les preneurs n'auraient pas signé des pétitions et sollicité l'exemption de ces droits en ce qui les concerne s'ils ne les avaient pas acquittés. C'est ensuite la rédaction des actes sur les registres d'insinuation qui ne diffère en rien de celle des arrentements et des baux à champart [1]. Pourrait-on comprendre qu'un contrôleur des Domaines ait, en marge d'un registre d'insinuation, qualifié le preneur d'une vigne à complant d'acquéreur de cette dernière, et le bailleur de vendeur? [2].

Enfin, dernier argument de fait, et qui, dans l'esprit du rédacteur, emporterait la certitude de la propriété du bailleur, la délibération déclare que c'est celui-ci qui satisfait aux devoirs de fief, qui acquitte les rentes foncières, qui répare les chemins limi-

(1) Arch. Loire-Inf. Registres d'insinuation, série C.

(2) En marge d'un acte du 26 mai 1732 portant bail à complant on trouve cette indication inscrite de la main d'un inspecteur des droits de contrôle : « Pour une plus grande facilité à vérifier, désigner en marge d'où les héritages relèvent, soit du Roy, ou des seigneurs noblement ou roturièrement et l'acte de succession directe ou collatérale. Et en outre, le prix principal, au-dessous les Epingles, vins et commissions, et les noms de l'acquéreur et du vendeur. »

trophes, dispose des arbres qui se trouvent sur le terrain : les droits de rachat et de franc-fief s'ouvrent par sa mort.

S'il est exact que certains contrats postérieurs à 1730 autorisent seulement le preneur à jouir des émondes des arbres et des fourmilles, le nombre de ces actes est nécessairement restreint. En effet, un édit de 1731 interdit dans tout le royaume la plantation des vignes nouvelles [1]. Le but primitif du contrat de complant ne pouvait plus être atteint, puisque le propriétaire de terres incultes avait interdiction de les donner à défricher et à planter.

Mais, quant au paiement des rentes foncières par le bailleur, rien n'est plus inexact. Il faut supposer que le preneur à rente foncière donne à bail à complant. Il suffit de se reporter aux précisions que nous avons données lorsque nous avons étudié le contrat de complant sous son aspect analytique. Nombreux sont les actes de prise et les aveux qui traduisent aux XIV^e^, XV^e^ et XVI^e^ siècles, l'obligation pour l'exploitant des vignes, d'acquitter soit une rente foncière, soit un cens seigneurial, aux lieu et place du maître du complant. La coutume ne s'est pas arrêtée aux siècles les plus anciens. Elle a remonté

---

(1) Arrêt du Conseil d'Etat du Roi (5 juin 1731).

Qui ordonne qu'à compter de la publication, il ne sera fait aucune nouvelle plantation de vignes dans les Provinces et généralités du Royaume et que celles qui auront été deux ans sans être cultivées, ne pourront être rétablies sans une permission expresse de Sa Majesté, à peine de 3.000 livres d'amende.

Cet arrêt a été contresigné le 6 juin 1783 par l'Intendant de Bretagne, M. Caze de la Bove, pour sa province et qui s'étonne que, malgré l'arrêt ci-dessus, il soit planté de nouvelles vignes, entre autres dans l'Evêché de Nantes.

au XVIII[e] siècle et les actes de prises ne sont pas rares qui mettent à la charge du preneur le paiement des « rentes seigneurieuses » et des rentes foncières, au même titre que celui de la dîme de l'Eglise [1].

Il n'est pas niable, toutefois, que la pratique ait traduit, dans divers cas, cette incertitude qui ne peut manquer de se manifester lorsqu'on oppose à ce droit de complant tel que nous l'avons défini, les textes que nous venons d'énumérer et d'analyser.

Nous avons signalé que, dans la seconde moitié du XVIII[e] siècle, divers actes de prise limitaient la jouissance du preneur à complant sur les haies et les arbres, aux fourmilles et aux émondes de ceux-ci.

Il est certains actes dont la rédaction diffère de celle habituellement employée. Ils traduisent rétention de la propriété au profit du bailleur. De ces actes, aucun n'est antérieur à 1730, c'est-à-dire à l'intervention de l'Intendant de Bretagne. Dans tel contrat du 16 avril 1764, il est baillé « le complant seulement et non le fond des trois hommées de vigne en trois planches, situées au clos du Grand-Boireau, en cette ditte paroisse du Loroux » [2].

Il est par ailleurs certain que le terme de « propriétaire du fond » qualifiant le bailleur, se rencontre dans plusieurs actes postérieurs à 1740. Est-ce là un

---

(1) A. DELALANDE : Rapport à la Commission de 1895.
Prize de vignes à devoir de quart, à la Verrye, au Pallet, du 7 février 1728.
In fine : « payer et acquitter toutes et chacune les rentes seigneurieuses, sy aucuns se trouvent deues sur les dites vignes. »
Le lecteur pourra également se reporter aux références des actes d'aveux que nous avons précédemment indiquées.

(2) ROBERT, p. 35. Rapport de la Commission de 1895. Augustin DELALANDE, p. 153.

argument de poids en faveur de la thèse soutenue par l'auteur des délibérations de Saint-Julien et de Saint-Similien? Le terme de propriétaire a été employé à la fin du XVIII[e] siècle, aussi bien pour désigner le créancier de la rente que le tenancier du domaine. En l'espèce, l'expression « propriétaire du fonds » donne à penser que dans les actes où elle est employée, la rétention de la propriété s'est opérée au profit du bailleur. Les textes où on la rencontre sont particulièrement des actes d'exponce, par lesquels les tenanciers abandonnent le terrain complanté et le remettent au « propriétaire du fonds ». D'autres actes, notamment des consentements nés par les bailleurs à la cession par le preneur de son droit de complant, désignent ce droit de « jouissance », ce qui laisse à supposer que, dans ce cas encore, le bailleur a entendu se réserver la propriété du fonds [1].

Mais encore une fois, ce sont là, des exceptions. La rédaction des actes ne diffère pas, dans l'ensemble, au XVIII[e] siècle de celle du XVII[e] et des siècles plus reculés. Quant aux actes dont nous avons signalé le caractère particulier on peut remarquer qu'ils sont

---

(1) Voir notamment ROBERT, p. 54 et DELALANDE, *op. cit.*, p. 155.

Exponce de Petiteau à Louis Bonet, marchand, propriétaire du fond. 5 juin 1770, au Martray, paroisse du Loroux-Bottereau.

Au même Martray, acte d'exponce du 4 août 1776, rapporté par ROBERT, *op. cit.*, p. 60.

« Laquelle exponce ledit Chon propriétaire du fond a ainsi accepté et accepte pour luy et les siens en disposer comme bon lui semblera. » Faut-il opérer une distinction entre propriété du fond et propriété du terrain? distinguer entre le dominium directum et le dominium utile? Pourquoi, en effet, les actes précisent-ils « propriété du fond »? Ne sous-entendent-ils pas au profit du preneur, l'existence d'une autre propriété?

tous localisés dans cette région du Loroux-Bottereau, où naquit la difficulté qui devait provoquer l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne en 1731.

En outre, l'expression de « propriétaire du fond » laisse supposer en quelque sorte un dédoublement de la propriété [1], même les actes qui la contiennent, les actes d'exponce notamment ne peuvent faire abstraction de la valeur du complant. Le « complant » est autre chose que la simple jouissance qui est l'essentiel du bail à ferme. Nous avons vu qu'il se vend, qu'il se paie, et que le bailleur qui en reçoit l'exponce, s'acquitte de sa valeur entre les mains du colon qui le déguerpit. On ne s'expliquerait pas alors des formules telles que la suivante que l'on rencontre fréquemment : « En déffaut d'une des conditions ci-dessus, la dite demoiselle bailleresse pourra rentrer dans la propriété des dites vignes sans aucuns formalités de justice »

A la suite de l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne dont l'influence n'a pas manqué d'être grande

---

(1) Il pourrait s'instaurer à ce sujet toute une discussion à l'effet de savoir si le tenancier ne possédait pas, en réalité, le dominium utile, et le « propriétaire du fond » le « dominium directum ». Ce serait transposer au XVIII[e] siècle la conception qui prévalait plusieurs siècles auparavant au cours du Moyen Age. Nous rapportons ici, à titre documentaire ce texte que nous avons extrait de l'ouvrage de M. H. Sée : « Les classes rurales et le régime domanial en France », p. 328 et suiv. et qui illustre parfaitement ce que nous avons dit de la théorie du domaine divisé dans un chapitre précédent.

« ...Ainsi le seigneur reste propriétaire du fond, puisque c'est une part de son domaine qu'il a concédé au paysan. Mais ce dernier a acquis sur la tenure une sorte de droit d'usage perpétuel et héréditaire. Il y a là une forme particulière de propriété, une propriété de jouissance, d'usage. C'est une conception qui répugnerait profondément à notre législation moderne simple et abstraite, mais qui semblait très naturelle aux hommes du Moyen Age; elle répondait, en effet, à une nécessité économique. Le paysan se considère si bien comme

dans la partie Est du Comté nantais que forme la région du Loroux-Bottereau, la rédaction des baux à complant a subi des transformations importantes qui ont modifié, semble-t-il, la qualité des parties et la nature même du droit. Il apparaît toutefois que ces modifications n'ont pas retiré au colon la jouissance « utile » des vignes qu'il exploitait. Y a-t-il eu vraiment dans le Comté nantais un renversement total dans l'interprétation juridique et l'application pratique du droit de complant, au cours du XVIII[e] siècle? C'est la question que nous avons maintenant à résoudre.

S'il est indéniable que certains actes traduisent l'intention du bailleur de retenir à son profit la propriété avec tous les attributs qui la caractérisent, et nous avons déjà rencontré plusieurs contrats aux termes desquels le bailleur se disait être le « propriétaire du fond », on précisait ne transmettre que « le complant et non le fond », qu'il s'agisse des actes de prise ou des actes d'exponce. Plusieurs consentements donnés par le bailleur à la cession du droit de complant par le preneur contiennent cette réserve. Et si celle-ci apparaît même dans certains actes de vente de droits de complant, nous en avons

---

le propriétaire de sa tenure qu'il finira bien par trouver injustes les redevances et les services qui pèsent sur cette tenure, et qui cependant, à l'origine, étaient absolument légitimes, puisqu'ils constituaient le prix du droit d'usage qui lui était conféré par le véritable propriétaire. En un mot, si le régime domanial a permis l'extension de l'exploitation seigneuriale, c'est lui aussi qui a créé en France la petite propriété paysanne. »

précisé le caractère exceptionnel dans le temps et dans l'espace [1].

B) Discussion de cette évolution

A l'exception de ceux dont nous venons de signaler les particularités, la plupart des contrats du XVIII[e] siècle ont conservé la rédaction des siècles précédents. D'ailleurs, la plupart des actes de prises sont antérieurs à 1731, date à laquelle fut promulgué l'arrêt que nous avons mentionné par ailleurs et qui portait interdiction de planter de la vigne dans le Royaume. Ces actes sont soumis, nous avons déjà insisté sur le fait, aux droits de contrôle et d'insinuation au centième denier [2]. Les pétitions, les réclamations nous indiquent qu'ils acquittaient les droits de lods et vente. Ni l'avis de l'Intendant, ni l'opinion des Etats n'ont apporté à la pratique de modifications sur ce point. Les actes continuent d'être passés devant

---

(1) Certains actes portent évaluation du complant d'après le revenu annuel qu'il comporte. C'est là le signe que le contrat était considéré par les parties contractantes comme un bail emphytéotique.

Cf. ROBERT, actes du 16 avril 1764, p. 35; du 30 octobre 1778, p. 40, comp. avec les reconnaissances des 30 octobre 1770, p. 36 et 29 octobre 1791, p. 38, dans lesquelles le complant est évalué « en fond ».

Se reporter également à la « Déclaration du Roi concernant le contrôle des actes des notaires et Insinuations avec le tarif qui en règle les droits du 26 septembre 1722. »

(2) Une ordonnance du 17 juin 1779, citée par Bosquet et rappelée, sans indication d'auteur, par le « Répertoire de l'Enregistrement », t. I, p. 158, t. I, p. 782 (1875) « reconnaît légitime l'exigibilité du centième denier dans les successions de complant. Et cela parce qu'en Bretagne les complants sont des immeubles réels, que les superficies des complants (Le Répertoire *dixit*) entrent en partage comme les autres immeubles, que la vente y a son domaine, et qu'elles sont sujettes à retrait comme actes translatifs de propriété.

notaires et il suffit pour s'en rendre compte de se reporter aux registres d'insinuation que nous avons par ailleurs énumérés. Ils paient lods et ventes. Les pétitions adressées aux Etats dans les dernières années de la Monarchie en apportent la preuve. Les ventes entre tenanciers, les actes d'exponce traduisent encore la nature immobilière des droits du preneur. Quel intérêt y aurait-il pour celui-ci à évaluer le fond des vignes?

S'il fallait conclure de la rédaction de certains actes postérieurs à 1731 au caractère mobilier du contrat de complant, on s'étonnerait de considérer comme baux à ferme les actes des XIV^e^, XV^e^, XVI^e^, XVII^e^ siècles et même XVIII^e^ siècle, que nous avons analysés et étudiés. Non seulement leur rédaction les rattache aux baux à rente et à champart, mais la doctrine elle-même. En outre, on s'étonnerait, contrairement d'ailleurs aux allégations soutenues au cours de la période révolutionnaire, de voir le complanteur faire aveu des terres qu'il détient. Or, si nous avons trouvé nombre d'aveux dans les chartes des XIV^e^, XV^e^ et XVI^e^ siècles. Il en existait encore au XVIII^e^ siècle. Nous en avons cité un exemple où s'appliquerait encore difficilement le caractère féodal de certains contrats. Pourquoi le preneur serait-il astreint au paiement des rentes, dites rentes seigneurieuses? Pourquoi serait-il astreint à l'obéissance de seigneurie, comme le stipulent certains contrats?[1]. Pourquoi également devrait-il acquitter, dans certains cas, avant de prendre

(1) Contrat du 10 juillet 1670 déjà cité : « fera ledit Arnaud preneur, l'obéissance de seigneurerye, à la seigneurerye dudit lieu de Manivaux... ».

possession de la vigne complantée, un droit d'entrée sur le fonds, s'il ne devait s'agir que d'une ferme? Enfin, comment pourrait-il être interdit aux preneurs de « vendre », « d'aliéner » et mettre hors de leurs mains « les vignes baillées à complant » si ces dernières n'étaient concédées qu'à titre précaire et à titre de bail a ferme, sans qu'aucun caractère immobilier y fût attaché? Comment, au surplus, comprendrait-on qu'un seul et même acte d'aliénation comprît aussi bien des complants de vignes que des vignes domaines ou des terres labourables? La rédaction même de pareils actes exclut toute possibilité de considérer le complant comme un droit de nature distincte du droit purement immobilier qui caractérise la propriété d'une terre baillée à rente [1].

(1) Minutes Lebreton, Arch. Loire-Inf., acte du 10 juin 1700. « Le dixième jour de juin, l'an mil sep cens avant midy, devant les notaires royaux de la Cour de Nantes, subsigney, aveq submission et prorogation de Jurisdiction et jurée a comparu Jullien peneau laboureur demeurant au bourge et paroisse de Mesangé près Ancenis, Lequel a pour luy ses héritiers successeurs et ayans cause vendu ceddé quitté délaissé et transporté et défaict par ces présentes vend, cedde, dellaisse et transporte par pure et irrévocable vendition perpétuelle et par héritages aveq promesse de bon et vallable garantage et jouissance paisible vers et contre tous, de tous troubles, débats, évictions et autres empeschements quelconques nonobstant clauses à ce contraire ou dérogatoires sur tous ses autres biens meubles et immeubles présans et futurs, à Anthoine peneau gabarier son cousin germain demeurant au village de la barbinière, paroisse de vretou sur ce prést et acceptant pour luy, et les siens à l'advenir, scavoir est un quanton de pré sittué dans le pré de la barbinière en la paroisse de Vretou, contenant une boiscellée ou environ, bourné d'un costé à Jullien huchet, d'autre costé à Jan Georgeteau, d'un bout à Estienne guillon et d'austre bout aux héritiers de deffunt pierre de lesbeaupin, *plus trois quanton de vigne quartière* se joignant sittuey dans le clos des fremoires en la dicte parroise de Vretou, contenans ensemble une hommée ou environ, bournée au grand d'un costé à andré peneau, d'autre costé et d'un bout au Sr anthonin peneau acquéreur, et d'autre bout d'ollivier richardeau dües et autres

Enfin, un argument de bon sens se présente à l'esprit, et qui devrait suffire à écarter l'interprétation que l'avis de l'Intendant et la décision des Etats de Bretagne ont concouru à implanter dans certains quartiers du Comté nantais. Il s'agit de l'interpénétration des trois provinces (Bretagne, Anjou et Poitou).

L'argument n'a pas échappé à M. Beucher, mais nous estimons quant à nous, que les conclusions qu'il en tire sont inexactes. En effet, posant comme postulat que le bail à complant du pays nantais n'était pas translatif de la propriété du fond, il s'étonne qu'on puisse soutenir que le complant angevin comme celui du Poitou soient translatifs de propriété. Car, écrit-il, « En suivant la vallée de la Sèvre nantaise, (ce qui

---

partyes, à la charge au dit peneau acquéreur de payer et acquitter à ladvenir le droit de quart de la vendange qui croistra chacun an aux ditz quantons de vigne, à la maison de la fremoire, et oultre la dixme à l'Eglise à la coustume du pays, et de les tenir et relever de la Jurisdiction de la frémoire, comme aussy de payer huict deniers de rente deux chascun ou sur le dict quanton de pré à la Jurisdiction de la Maillardière et de le tenir et relever de la dict jurisdiction de la Maillardière, desquelle jurisdictions les d. choses relevent et sont tenues prochement et au parsua a esté la d^e^ vente et transport faict agréé des partyes pour et moyennant la somme de vingt six livres que le D. Jullien peneau recoynoist avoir eu et reçue du dict anthonin peneau tant ce jour qu'avant ces heures en espèces de louis d'argent et autres monnoyes ayant cours dont il s'est contanté et les a quitté et quitte le dict anthonin peneau au profit duquel il s'est démis de la propriété des d. choses vendeues pour le dict anthonin peneau et les siens en Jouir oser faire et mettre et au d^t^ temps advenir comme de ses autres biens et anciens héritages et pour mettre et Iuduire le d. anthonin peneau en la réelle et actuelle possession des dites choses vendues ledict Jullien peneau vendeur a nommé et Iustitué ses procureurs généraux et spéciaux les notaires royaux soulz signez ou autres de nostre dicte cour ou des lieux les premiers requis aveq tout pouvoir pertinant quant à ce sans en faire révocation, promis, juré et a faict et passé au dict Nantes estude de Lebreton, notaire royal et daultant que les d. partyes ont dict ne scavoir signer ont

semble bien avoir été son chemin pour passer du Poitou en Bretagne), il aurait été en amont non translatif de propriété, puis brusquement le serait devenu sur la rive droite seulement pour reprendre un peu plus loin et définitivement son caractère primitif. » Certes, cela paraît invraisemblable. Mais l'erreur de M. Beucher provient de ce qu'il s'appuie sur l'autorité de l'avis du 2 Thermidor An VIII, dont il ne discute pas le bien-fondé historique. Or, nous aurons à analyser cet avis et à en critiquer tant les dispositions que les sources. L'étude historique que nous avons faite au bail à complant, nous a permis de constater les analogies qui existent entre ses diverses applications sous le ressort des diverses coutumes. Elle nous autorise de même à poser en principe, leur identité d'origine et de nature.

En ce qui concerne les complants du Comté nantais, il convient de ne pas oublier que le seul auteur breton qui y ait consacré une courte étude, Poullain-Duparc, renvoie purement et simplement à la coutume du Poitou. Nous n'avons pas à revenir sur ce que nous avons écrit de cette dernière coutume. Il ne nous fait pas de doute que le bail à complant y

---

faict signer à leurs resquetes sçavoir le dict Jullien peneau à Jean auger, et le d. anthonin peneau à françois dupin. Sur ce présent lesditz jour et an, ainsy signé au regestre par auger, dupin, lepelletier N^re^ Royal et Lebreton, N^re^ Royal registrateur, controllé à Nantes, le 12^e^ juin 1700, par le texier quy marque R. cinq sols.

Dupin — auger
Lepelletier — Lebreton
N^re^ Royal. — N^re^ Royal.

Côllé à Nantes, le 6 juin 1700
R. dix sols joseph Letexier.

fut translatif de la propriété du fond. Ceci posé, l'argument soutenu par M. Beucher prend toute sa valeur si on la considère à contrario.

La région de la Sèvre nantaise fut, nous l'avons vu, et est demeurée encore la région d'élection du bail à complant, celle où il est développé dans les meilleures conditions. La Sèvre nantaise qui prend naissance dans les monts du Poitou pour se jeter dans la Loire aux portes de Nantes traverse, ayant d'y parvenir, une partie de l'Anjou. Elle arrose donc les trois provinces : Poitou, Anjou et Bretagne dans la partie de cette dernière située au Sud de la Loire. Les limites de ces trois provinces sont, à cet endroit profondément enchevêtrées, d'autant plus que les marches dites « marches séparantes » s'interpénétraient sous l'Ancien Régime dans des conditions que l'actuelle délimitation des départements a conservées seulement en partie. Mais la géographie n'entre pas seule en ligne de compte. Le régime administratif de ces marches, soit communes à deux provinces, soit avantagères à l'une sur l'autre, a déterminé pour les unes l'application de la justice bretonne alors qu'elles dépendaient politiquement de l'Anjou, pour les autres qui étaient bretonnes, la dépendance religieuse du Poitou.

Quant aux marches communes, le plaideur, à son gré, pouvait intenter son action devant le juge de l'une ou de l'autre des provinces dont il relevait.

C'est ainsi pour illustrer par des exemples concrets cet état de choses étudié par M. Chénon dans son opuscule intitulé « Les Marches séparantes d'Anjou,

Bretagne et Poitou » [1], que la paroisse de la Boissière du Doré qui est actuellement une commune de la Loire-Inférieure était une marche commune à la Bretagne et à l'Anjou. « Les trois paroisses de Saint-Jean, de Notre-Dame et Saint-Jacques de Montfaucon, celles de la Remaudière, de Saint-Crespin et de Tilliers formant les Basses et Hautes Marches des Mauges étaient marches avantagères de l'Anjou à la Bretagne et dépendaient au spirituel de l'Evêché nantais » [2].

Comment, dans ces conditions, concevoir que la nature du bail à complant pût varier d'une province à l'autre, lorsqu'on saisit les conditions d'interpénétration de ces provinces. La vallée même de la Sèvre nantaise, loin de marquer la limite d'une province, les dessert toutes, portant en chacune sur ses coteaux, les mêmes vignes, dépendant souvent des mêmes seigneuries, cultivées d'après les mêmes règles et transmises sous les mêmes formes. Nous avons eu, par ailleurs, l'occasion de marquer les ressemblances que traduisait l'analyse des contrats. L'explication que nous en donne la géographie en même temps que

(1) Emile Chénon : « *Les Marches séparantes d'Anjou, Bretagne et Poitou* », Paris, Larose et Forcel, 1892.

On distinguait trois types principaux de Marches. Les marches communes, les marches avantagères ou prévalantes et les marches contr'hostées.

Pour les marches communes, l'indivision était complète aussi bien au point de vue des droits de fief que des droits de justice.

Pour les marches avantagères, l'indivision n'avait lieu qu'au point de vue des droits de fief. Quant à la juridiction, la marche ne dépendait que d'un seul seigneur justicien (c'est ainsi qu'elle était dite avantagère soit à la Bretagne, au Poitou et l'Anjou). Enfin, les marches contr'hostées ne dépendaient, au point de vue du fief que d'un seul suzerain.

(2) Beucher, *op. cit.*, p. 232.

l'histoire des Marches séparantes ne nous permet pas de conclure au caractère particulier, du contrat de complant dans le Comté nantais qui ne saurait différer de celui des provinces voisines.

C) Essai d'explication

Comment expliquer, dans ces conditions, que l'opinion contraire se soit manifestée dans l'ordonnance de 1731 et l'avis des Etats de 1760. Comment se justifient ces contrats qui, au cours du XVIII[e] siècle, contiennent de véritables causes de rétention au profit du bailleur? Comment se justifient les arguments développés par le rédacteur des délibérations des paroisses en 1789, comme celui des pétitions de 1786 et 1788?

L'opposition des deux thèses en présence est claire. Il ne saurait être question de les concilier. Nous croyons avoir marqué dans les pages qui précèdent, le caractère primitif du bail à complant, tel qu'il se manifestait encore dans toutes les provinces, avant la Révolution. Une seule exception apparaît : le complant du pays nantais. Nous avons précisé la date à laquelle cette exception a pris naissance, nous l'avons suivie dans son évolution. Il nous reste à en rechercher l'explication.

Il est un fait caractéristique à notre sens et qui vaut d'être noté. La thèse qui consiste à assigner au bail à complant un caractère essentiellement mobilier, à le considérer comme un bail à ferme, a été accréditée par l'ordonnance d'un Intendant de Bretagne. C'est un avocat rennais qui, en 1746, devant le Parlement de Bretagne, a soutenu le moyen; c'est un avis des

Etats de Bretagne, qui, en 1760, a renouvelé cette affirmation. Or, l'Intendant de Bretagne réside à Rennes qui est également le siège du Parlement, et les Etats de Bretagne sont composés de nobles, originaires de toutes les parties de la province.

Les contrats de terrage et de champart étaient, sous l'Ancien Régime, en Bretagne, extrêmement rares, et particulièrement au XVIII[e] siècle. Seul, le pays nantais et particulièrement les régions au Sud de la Loire l'ont connu d'une manière habituelle [1]. M. Sée en signale l'application sur le territoire de la paroisse de Sainte-Pazanne dans la partie Sud-Est du pays de Retz. Le procès soumis au Parlement de Rennes en 1746 concernait un droit de terrage de la région de Legé, qui formait une marche commune à la Bretagne et au Poitou.

Le seul contrat à part fruits connu et habituellement appliqué en Bretagne, était, outre certains baux à ferme dont le prix consistait en une prestation en nature (blé, sarrazin, etc...), le contrat dit « bail à domaine congéable » et « convenant ».

Nous avons, dans un précédent chapitre, traité rapidement de ce contrat. Nous avons marqué les différences essentielles qu'il présente avec le bail à complant. De par sa nature il s'agit d'une ferme quant au domaine du fond, puisqu'aussi bien le seigneur pouvait mettre fin au contrat quand il lui

---

(1) Cf. H. SÉE : « *Les Classes Rurales en Bretagne du XVI[e] siècle à la Révolution* ». III[e] partie, chap. I, p. 85.

« ...On ne rencontre plus qu'assez rarement le « terrage » ou « champart »... Dans le pays nantais, nous le voyons mentionner fréquemment, il est presque toujours à la sixième gerbe, ce qui lui fait donner le nom de « Droit de sixte ».

plaisait ou tout au moins à l'expiration d'une période de neuf ans. Le domanier possède néanmoins la propriété des édifices et superficies.

Le champ d'application de ce contrat est, en Bretagne, extrêmement étendu. Il englobe toute la Basse-Bretagne. Les difficultés auxquelles il a donné lieu n'ont pas manqué d'être rapportées à l'Intendant de la province. Les rapports aux Etats ne connaissaient en fait de culture à part fruits que le convenant. Sans doute, également, le plaideur de 1746 avait-il semblable contrat devant les yeux, lorsqu'il affirmait que le terrage formait un droit profondément différent dans son essence et dans son application, du droit de complant. La législation révolutionnaire, nous aurons sous peu l'occasion de le constater, a assimilé bail à complant et bail à domaine congéable. L'ordonnance de 1731 et des divers textes que nous avons cités, et qui abondent en ce sens, ont constitué la base de cette opinion.

Il nous sera donné de critiquer cette assimilation. Qu'il nous suffise et sans pour cela préciser à nouveau les différences de forme qui séparent les deux contrats, de signaler l'erreur géographique qui se trouve à l'origine. Le bail à convenant cesse d'être appliqué au delà de la ligne de démarcation de la Haute et de la Basse-Bretagne. Le bail à complant ne dépasse pas les limites du pays nantais, et déborde très peu au nord les coteaux qui bordent la Loire. Comment expliquer une éventuelle fusion des deux contrats, compte tenu du seul fait de leur éloignement? Comment l'expliquer, bien plus, lorsqu'on sait que l'un et l'autre contrat n'ont pour but que des

cultures fort différentes, et qu'en tous cas, à aucun moment et du fait de sa localisation, le convenant n'a eu pour objet la culture de la vigne?

Seuls des hommes qui, par leurs fonctions ou par leur origine, connaissaient mal ou ignoraient la véritable nature du bail à complant, ont pu le rapprocher jusqu'à l'assimiler complètement au bail à domaine congéable.

Il est également possible que le complant ait subi, dans l'esprit de l'Intendant de Bretagne comme des jurisconsultes rennais l'influence indirecte de la Quevaise.

Cette tenure dont nous avons décrit les caractères et défini la nature [1], était, en Cornouaille et en Léon, la survivance du servage. Survivance tenace, néanmoins, puisque les lettres du Roy datant de 1575, et visant à sa suppression n'ont pas eu d'effet, les quevaisiers ayant préféré le maintien des anciennes règles.

Cependant, que leur proposait-on? Le choix entre la transformation de la tenure en censive, ou le rachat. C'était leur offrir la propriété des terres. A la fin de l'Ancien Régime, comme nous l'enseigne Poullain-Duparc, ce mode d'exploitation des terres subsistait. Or, quelles étaient ses principales caractéristiques? C'était un droit féodal, mais le quevaisier n'avait qu'une jouissance précaire. Il ne pouvait sans le consentement exprès du seigneur, avoir d'autre tenure sous la même seigneurie. Il était contraint d'occuper et de cultiver personnellement la tenure.

(1) Voir p. 86 et 87.

Il ne pouvait ni la vendre, ni la diviser, ni l'échanger, sans le consentement du seigneur. La sanction de toutes ces obligations était la possibilité pour le bailleur d'exercer son droit de commise. En outre, le quevaisier devait tenir les terres on bon état de culture afin d'assurer le paiement de la redevance au seigneur. Au décès du détenteur, c'était le dernier enfant mâle, et à défaut, la dernière des filles qui héritaient. Si le quevaisier mourait sans enfant, la tenure faisait retour au seigneur [1].

Tous ces caractères, à l'exception de la transmission au dernier enfant mâle, ne sont-ce pas ceux que l'on a voulu assigner au bail à complant? L'Intendant et les Etats ne considèrent le complanteur que comme un simple colon. Le terme lui-même traduit la servitude. Ils ne lui accordent qu'une jouissance précaire, sans cesse menacée par le droit de commise du bailleur. Ils lui interdisent de vendre ou d'échanger, sans le consentement de celui-ci. Ne sont-ce pas enfin tous les éléments qui sont rassemblés dans les délibérations des paroisses de Saint-Julien-de-Concelles et de Saint-Similien? Et lorsque le rédacteur anonyme de ce texte mentionne la rétention par le bailleur de la propriété des arbres, n'y faut-il pas voir une troublante analogie, avec cette disposition que nous rapporte Hévin : « Le tenancier jouit des émondes des arbres qui sont sur les fosseys de la tenure, mais ne peut couper bois par pied, à peine d'amendes et dommages-intérêts, outre la valeur du bois coupé? »

---

(1) Poullain-Duparc, Principe du Droit Français suivant les maximes de Bretagne.

(2) Voir Pierre Hévin : *Coutumes générales du Pays du Duché de Bretagne*, 1713.

Telles sont, à notre avis, les raisons qui ont transformé le bail à complant dans le pays nantais. Nous pensons quant à nous, qu'elles ne peuvent trouver leur justification ni dans l'histoire, ni dans la pratique des contrats de complant.

§ V

CONCLUSIONS

Nous croyons donc pouvoir apporter à la question de savoir si le bail à complant est ou non translatif de la propriété une réponse affirmative.

Il ne peut s'agir évidemment que des baux perpétuels, les contrats à durée limitée se rapprochant de l'emphytéose si ce n'est même des baux à ferme.

La question du transfert de la propriété est assurément délicate. Elle a été âprement discutée, nous aurons bientôt l'occasion de le voir. Elle a donné lieu à des coalitions d'intérêts. La politique n'a pas manqué d'intervenir dans la discussion. Inutile de dire que celle-ci n'y a pas gagné en clarté.

Nous avons cherché à l'aide de textes à poser le problème, puis à le résoudre; nous ne pensions pas qu'il puisse être sérieusement mis en doute que le bail à complant n'est autre qu'un « champart de vignes », et tient de par sa nature du bail à rente. Les arguments dont nous avons usé pour le démontrer sont des arguments de bon sens et les documents et opinions dont nous avons fait état, sont des moyens de preuve solides.

Ce que nous serions tentés d'appeler « le phénomène du Comté nantais », n'est que la conséquence de l'opinion erronée de personnalités ou de corps

constitués qui composaient au XVIII[e] siècle le pouvoir central de la province de Bretagne. Encore convient-il de remarquer qu'il ne s'agissait là que d'avis et d'opinions qui n'auraient aucune valeur législative et ne pouvaient d'aucune façon modifier la véritable nature du contrat. Néanmoins, nous en avons signalé l'importance pratique. D'aucuns ont introduit dans les actes de prise, la réserve de la propriété du fond qu'ils concédaient. Ces contrats sont toutefois plus rares qu'on ne l'a affirmé. Aussi, dans le cas particulier du Comté nantais, la question de la nature du bail à complant est devenue après 1731, une question d'espèces, et la solution à apporter dans le cas de chaque contrat ne peut découler de l'analyse de l'acte, et de l'interprétation de la volonté des parties.

CHAPITRE V

Y a-t-il eu des Complants féodaux ?

La question que nous posons en tête de ce chapitre présente un intérêt qui n'est pas seulement historique, mais qui revêt une importance particulière lorsqu'on constate que la discrimination de la propriété féodale et de la propriété foncière est à la base même de l'application des lois révolutionnaires. « La distinction entre les champarts seigneuriaux ou mélangés de droits seigneuriaux, et les champarts purement fonciers, est d'une très grande importance, a écrit Merlin, depuis que la loi du 17 juillet 1793 a supprimé totalement les premiers, et maintenu les seconds en les laissant assujettis à la faculté perpétuelle de rachat » [1].

§ I

THEORIE DU COMPLANT FEODAL

Le même Merlin, dans ce même « répertoire de jurisprudence », distinguait sous le même article, entre champart seigneurial et champart simplement

(1) Merlin, *op. cit.* Cf. « champart ».

foncier, lorsqu'il écrivait : « Le champart est quel-
« quefois un droit seigneurial et quelquefois il ne
« l'est pas. Lorsque l'héritage qui y est assujetti
« envers le Seigneur direct, n'est chargé d'aucun
« cens, et que le champart en est la première rede-
« vance, ce droit est alors censé avoir été retenu sur
« l'héritage, non seulement comme un droit utile,
« mais encore pour servir de reconnaissance de la
« seigneurie qui a conservé celui qui a donné l'héri-
« tage à ce titre; et, par conséquent, le champart
« est, dans ce cas, un droit seigneurial.

« Si l'héritage assujetti au champart est, en outre
« chargé d'un droit de cens, soit envers le seigneur
« à qui le champart est dû, soit envers un autre
« seigneur, on regarde alors le cens comme la rede-
« vance seigneuriale, parce qu'il est de la nature du
« cens d'établir la seigneurie de celui auquel il est
« dû; ainsi le champart n'est dans ce cas qu'une
« simple redevance foncière, attendu qu'un même
« héritage ne peut être tenu de deux redevances
« seigneuriales, ni relever de plus d'une seigneurie.

« Cette distinction, ajoute Merlin, entre le cham-
« part seigneurial et celui qui ne l'est pas, est très
« ancienne. Elle se trouve dans l'auteur du grand
« coutumier et forme le droit commun. »

La distinction dont Merlin nous indique le critérium, après, d'ailleurs, tous les auteurs qui ont traité de la question [1], doit trouver application en matière

(1) Voir notamment Denisart : « Le champart est présumé seigneurial lorsqu'il est imposé par la première concession de l'héritage « *in recognitionem domini* », ou lorsque, suivant l'expression de Loysel, il représente le gros-cens ou rente originaire et directe tenant lieu de chef-cens. Il est foncier lorsqu'il n'est pas dépendant d'un fief ou lorsque celui qui

de bail à complant. Il suffit, pour en comprendre les raisons, de se reporter à ce que nous avons écrit des ressemblances profondes qui existent entre le champart et le complant, et de l'assimilation des deux contrats.

Mais si le principe est nettement établi par l'unanimité de la doctrine, comment, dans la pratique parviendra-t-on à reconnaître un complant féodal d'un complant foncier?

Tout d'abord, il faudra faire intervenir la qualité du créancier du complant. Il s'agira de savoir s'il est noble seigneur de fief, ou roturier. Les principes essentiels du droit féodal exigent pour qu'un contrat présente un caractère de féodalité, que le bailleur ou créancier, soit de la rente, soit du prix, se soit réservé la seigneurie directe. Lorsque le créancier de la redevance n'est pas seigneur du fief, le contrat de complant ne saurait être qu'un contrat purement foncier.

Mais à supposer même que le complant fût la seule redevance due au seigneur, il convient d'établir une distinction. Il s'agit, en effet, de savoir si le contrat que l'on a en vue trouve application dans la province où prévaut la maxime : « Nul Seigneur sans titre. »

Deux arrêts célèbres nous font saisir la distinction.

---

le perçoit à cause d'un fief perçoit d'ailleurs un cens ou autre droit seigneurial sur l'héritage sujet à champart. »

Valin écrivait également : « si le droit de complant ou de terrage qu'il (le bailleur) se réserve dans la concession de la terre est la seule et unique redevance qu'il stipule, elle sera alors seigneuriale comme tenant lieu de cens dont elle doit avoir, par conséquent les privilèges et les prérogatives. Si au contraire il y a un cens déterminé outre ce devoir de fruits, cette dernière redevance ne sera alors qu'un arrière-devoir ou surcens. »

Le premier de ces arrêts fut rendu par la Cour de Cassation le 9 Floréal An XV, relativement aux droits de quarts, tiers ou demi-raisins qui étaient en usage dans la région formée par les départements annexés de la rive gauche du Rhin. La maxime « Nul Seigneur sans titre » y prévalait. Aussi bien l'allodialité y était-elle présumée. C'était donc au censitaire à faire la preuve de l'origine féodale de la redevance. C'est ce que Merlin exprimait dans les conclusions qu'il a soutenues au nom du Ministère Public, devant la Cour de Cassation : « de ce que le preneur à moitié « ou tiers raisin, disait-il, est propriétaire des fonds « grevés de ces droits, il ne s'ensuit pas que ces « droits sont féodaux. Pour cela, il serait nécessaire « qu'ils fussent le prix d'une concession par laquelle « le seigneur en qui résidait le plein domaine du « fond en eût aliéné le domaine utile en s'en réser- « vant la seigneurie directe. Or, on sait qu'en pays « allodial un pareil genre de concession ne se pré- « sume pas; qu'il faut le prouver. Et au contraire, « l'auteur de la concession pouvait très bien ne s'être « pas réservé la seigneurie directe proprement dite, « mais seulement ce que les lois romaines qui ne « connaissaient ni fiefs ni seigneuries appelaient « le « dominium directum ». Le bailleur pouvait « avoir concédé à bail emphytéotique perpétuel, et « non par bail à cens seigneurial. [1] » Comme la Cour de Trèves avait dans cette affaire, constaté d'après les actes qui lui avaient été remis par les parties, que le seigneur ou le roturier qui donnait ses vignes à bail à complant se réservait le droit de résiliation si

(1) Merlin : Répertoire de Jurisprudence. Au mot « vignes ».

le colon négligeait la culture des vignes, ou se permettait de les engager, hypothéquer ou aliéner, sans son consentement, Merlin en concluait que « les droits de tiers, quart ou demi-raisin étaient constitués par bail emphytéotique ». Il renvoie par ailleurs à un livre intitulé « Une heure de loisir, ou jurisprudence de la chambre impériale de Wetzlaar », œuvre de Jean Ulrich, baron de Cramer qui concluait en ce sens. La Cour de Cassation, à la lumière de cette argumentation, admit le point de vue soutenu par Merlin, et dit que la qualité purement foncière des redevances devait être admise même quand elles étaient dues à des seigneurs car dans le cas qu'elle avait à connaître, on se trouvait dans un pays d'allodialité.

Quant au second arrêt, rendu par la Cour de Cassation, le 10 octobre 1808, bien qu'il s'agit d'une affaire analogue, il conclut dans un sens différent.

Il s'agissait d'une contestation née dans le ressort de la coutume de La Rochelle. Soutenant que la redevance était de caractère féodal et partout, supprimée par les lois abolitives de la féodalité, notamment par la loi du 17 juillet 1793, les preneurs à complant se refusaient à la payer. D'où le procès. Le Tribunal de La Rochelle ordonna le paiement de la redevance au bailleur. L'affaire portée devant la Cour de Poitiers fut jugée différemment par arrêt du 18 avril 1806. Se basant sur le fait que sous l'empire de l'ancienne coutume de La Rochelle, comme dans celle du Poitou, le bail à complant était translatif de propriété, la Cour Suprême déclara que « lorsque le seigneur a baillé ses vignes à complant sans stipuler un cens, le complant tient lieu de cens et en a tous les

privilèges et prérogatives ». Or, en l'espèce, et du fait que le bailleur à complant était seigneur direct, le complant était féodal. En conséquence, la redevance était supprimée par application de la loi du 17 juillet 1793.

Merlin qui nous rapporte cette espèce et qui développa des conclusions devant la Cour suprême où laquelle fut portée l'affaire, se montra quant à la nature de la redevance d'un avis absolument opposé à celui qu'il avait soutenu dans l'espèce précédente. Alors qu'il avait conclu au caractère foncier du bail à quart et tiers-raisin, il soutint au contraire, dans cette affaire, que le complant dû à un seigneur à titre de cens était entaché de féodalité. Et il indiqua que « la coutume de La Rochelle est une de celles où avant l'abolition de la féodalité, la règle « nulle terre sans seigneur » exerçait tout son empire; dans ces coutumes, le seigneur qui concédait à complant, à champart ou à rente foncière quelconque, était toujours présumé retenir la directe; par suite, toute rente foncière due à un ci-devant seigneur était présumée seigneuriale jusqu'à la preuve du contraire. »

La Cour de Cassation, suivant Merlin sur ces conclusions, rejeta le pourvoi formé par le bailleur, confirmant ainsi la décision de la Cour de Poitiers [1].

---

(1) Merlin, *op. cit.* Cf. « Vignes ».

Attendu dit l'arrêt en question, que la Cour d'Appel de Poitiers, en décidant que la redevance dont il s'agissait au procès était entachée de féodalité, a fait une juste appréciation de l'acte qui la constitue et que cette redevance, ayant été jugée seigneuriale, il y avait lieu d'appliquer la disposition de la loi du 17 juillet 1793; la Cour rejette... »

Or, en l'espèce, et nous reviendrons ultérieurement sur ce point, la durée de l'acte constitutif du complant n'était pas même perpétuelle en ce sens qu'il était conclu comme géné-

Il ne faudrait donc pas conclure en l'absence d'un titre de ce qu'un droit de complant est dû à un seigneur, au caractère féodal du contrat constitutif. Il convient encore de rechercher s'il a été passé sous l'empire d'une coutume où prévalait la maxime « Nul seigneur sans titre », auquel cas la redevance sera présumée foncière, ou, au contraire d'une coutume où s'appliquait la règle « nulle terre sans seigneur », auquel cas la redevance est présumée féodale.

Dans les provinces de l'Ouest, Aunis, Poitou, Anjou, Bretagne, on appliquait la règle « nulle terre sans seigneur ». Aussi faut-il considérer comme féodal tout contrat portant redevance à un seigneur direct. En partant de ce critérium nous trouvons quelques exemples dans ces régions, particulièrement parmi les très anciens baux. Guignard cite, par exemple un acte de 1307 qui nous paraît présenter ce caractère. Il s'agit d'un bail à complant fait par le prieur du Pellerin (bourg situé en aval de Nantes, sur la Loire) à un nommé Etienne Fontaine [1].

§ II

THEORIE DU COMPLANT ENTACHE DE FEODALITE

Mais, sans que la redevance en fruits présente le caractère d'un cens, beaucoup de contrats mettent à

---

ralement « à jamais au temps advenir », mais était limitée à l'existence de la vigne.

Le point est d'importance. Le critérium de Merlin concernant le transfert de la propriété est fondé sur l'indétermination de la durée du contrat et sur le fait que seul le preneur par indifférence du manque de soins, peut y mettre fin. (Voir p. notre exposé et notre critique, p. 311 et suiv.).

(1) V. annexes n° 1.

la charge du preneur à complant le paiement d'une redevance en fruits qui est un véritable cens, et d'ailleurs, qualifié tel par l'acte lui-même, ainsi que de diverses autres indemnités de caractère nettement seigneurial.

Ce sont par exemple, les contrats cités par M. Beucher dans sa thèse qui font état outre la redevance, du paiement d'un cens en argent. Tel acte dit, en effet : « Et oultre ce seront tenus ledit preneur ses hoirs et ayans cause rendre et poier servir et continuer aus dis religieux prieur et frères à leurs successeurs et aians cause par chacun an la somme de neuf deniers tournoys de cens ou devoir au jour et terme de Nouël? » [1].

Tel autre s'exprime de la sorte : « ...et est faicte cette présente prinse et acceptation pour la somme de seize deniers tournoys monnoyes courants de cens annuels pour chaqu'un an au dit preneur de ses hoirs et ayant cause de luy au dit prieur et ses successeurs en la ville de Chalonne le jour de Saint-Vincent, au lieu où le dit prieur et ses successeurs feront recevoir leurs dits cens et debvoirs » [2]. Les contrats du Comté nantais qui remontent aux derniers siècles du Moyen Age contiennent des obligations analogues. Nous avons par ailleurs signalé le caractère censuel de la redevance dite « denier de complant ». La plupart des aveux des XV^e^ et XVI^e^ siècles font état du paiement de cette redevance.

---

(1) Beucher, *op. cit.*, p. 273, acte du 13 février 1472.

(2) Beucher, *id.*, p. 275, acte du 31 mars 1467.

D'autres contrats, et parmi les plus récents, font état du paiement par le preneur des « rentes seigneurieuses » que le fond peut avoir à supporter [1]. Certains contraignent le preneur à accomplir des actes qui tiennent sans conteste de la féodalité. C'est ainsi que les aveux que nous avons déjà énumérés traduisent pour certains le devoir d'obéissance. Dans un acte du 10 juillet 1670, déjà cité, nous trouvons la clause suivante « ...fera ledit Arnaud preneur l'obéissance de seigneurerye à la seigneurerie du dit bien des Manivaux » [2].

Toutes ces précisions que nous venons d'apporter sont autant d'exemples que la féodalité n'a pas épargné le contrat de complant. De ce que nous avons dit et constaté de l'origine de ce contrat, il apparaît bien plutôt qu'il se soit développé parallèlement au régime féodal, s'intégrant même au système de la féodalité. C'est ce qui a permis à Boulay-Paty de dire dans son rapport au Conseil des Cinq-Cents, que en

(1) Minutes Lebreton : arch. Loire-Inf., 16 octobre 1700.

« Vente par Guillaume La Motte et Mathurine Rocheteau et femme, à Jean Bellouard, laboureur, demeurant au village de la Guischère en Legé, de quatre planches de vigne blanche située aux Charrons en Legé, ...à la charge audit acquéreur et aux siens de payer et acquitter à l'advenir, quitte du passé touttes et chascunes les rentes seigneurieuses, charges et debvoirs quy se trouveront estre deues sur ladite vigne vendue et de la tenir et relever du fief et jurisdiction du plessis büet don elle relève prochement. »

Les termes mêmes de cet acte n'échapperont pas au lecteur. Ils traduisent l'influence manifeste de la féodalité sur le contrat.

De même un contrat du 7 février 1728, cité par Delalande, *op. cit.*, p. 137 met à la charge du preneur « de payer et acquitter toutes et chacunes les rentes seigneurieuses, sy aucunnes se trouvent deues sur lesdites vignes. »

(2) V. annexes n° 4.

Poitou, le contrat de complant apparaissait comme « infecté des vices de la féodalité ».

Ainsi se développe l'idée d'un complant, sinon féodal dans son principe, du moins imprégné dans son fonctionnement, de règles et d'obligations nettement féodales.

Ainsi, la théorie du complant « entaché de féodalité » a-t-elle pris naissance. Elle a permis à M. Beucher de déclarer, qu'en Anjou, tout au moins, il n'y a pas eu de complant féodal, mais seulement « entaché de féodalité ». En effet, soutenant que si la maxime « nulle terre sans seigneur » permet au seigneur de réclamer la directe, elle ne permet pas au preneur à complant de se dire propriétaire en vertu des lois abrogatives. « Tout au moins en Maine-et-Loire, écrit-il, les complants ne sont qu'entachés de féodalité, et ce n'est pas parce qu'à côté d'une redevance représentative de la jouissance d'un fonds est due quelque redevance seigneuriale ou féodale que la propriété du fonds a été transférée » [1].

Cette notion du complant entaché de féodalité reçoit application dans les cas que nous avons signalés et qui ont trait aussi bien à l'Anjou qu'au Comté nantais. Mais elle n'est pas exclusive de la théorie du complant féodal, dont les caractères ont été mis en lumière en fonction des principes mêmes de l'ancien Droit français. Reste toutefois que la théorie du complant entaché de féodalité, si imprécise qu'elle soit, traduit l'existence antérieure et certaine d'un complant féodal dont quelques chartes

(1) Beucher, *op. cit.*, p. 246.

nous offrent actuellement, quelques très rares exemples. Au point de vue pratique, eu égard notamment à l'application de la législation révolutionnaire, cette théorie a pu être d'un certain intérêt. Nous retrouverons d'ici peu la question. Nous devions la signaler car elle apporte à la discussion, un élément de fait dont la valeur n'est pas négligeable.

CHAPITRE VI

De la nature des droits des parties dans le bail à Complant avant la Révolution

§ I

NATURE DU CONTRAT

L'étude des caractères du bail à complant à laquelle nous nous sommes attachés en l'envisageant tant dans ses éléments analytiques et son fonctionnement que dans ses rapports avec les contrats de même type et ses caractères essentiels, nous permet de résumer en quelques lignes la nature de ce contrat.

Tantôt, rarement toutefois, la durée du bail est limitée à un temps déterminé à l'acte lui-même. La ressemblance avec le bail à ferme n'est pas niable. Même précarité de jouissance, même réserve de la propriété spécifiée par le bailleur, reconnue par le preneur. Mais il s'agit le plus souvent d'un « afféagement perpétuel » qui prend place parmi les contrats fonciers perpétuels en usage sous l'Ancien Régime. Que la redevance en fruits soit un « cens féodal », le complant est alors purement seigneurial et suit les règles du contrat de fief. Que cette redevance soit au

contraire accouplée à un cens, le contrat est purement foncier et entre, nous l'avons vu, dans la famille des champarts et des baux à rente. Il est, de sa nature, translatif de propriété, ayant subi l'évolution de la propriété foncière et les caractères du transfert du domaine utile.

Enfin, tout en conservant son caractère de droit foncier, le complant traduit néanmoins, dans certains cas, l'influence de la féodalité, particulièrement jusqu'au XVIII[e] siècle.

Au cours de ce siècle, en outre, et dans la région restreinte du Comté nantais, l'influence indirecte du contrat de convenant ou bail à domaine congéable s'est fait sentir inopinément. Nous en avons indiqué les raisons. A compter de l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne, M. de la Tour, posant en principe le non-transfert de la propriété de fond, l'évolution du droit à la propriété du détenteur du sol marque un recul. Certains bailleurs se réservent la « propriété du fond », dans des conditions que ni la coutume, ni la nature du bail à complant ne peuvent justifier.

§ II

DES DROITS DU PRENEUR

La nature des droits du preneur variait évidemment avant la Révolution, suivant qu'il s'agissait d'un bail à temps ou d'un contrat perpétuel.

Dans le premier cas, il est bien évident que les droits du preneur ne pouvaient excéder ceux du simple fermier, c'est-à-dire qu'il lui était accordé de jouir pendant la durée du bail des terres baillées, en

bon père de famille et qu'il ne possédait aucun droit réel sur la terre, ou même sur les souches, que souvent il avait plantées et dont il ne recueillait que les émondes.

Tout autre était le droit du preneur à bail perpétuel. De la nature d'un tel contrat que nous venons de préciser à nouveau, découle la nature de ce droit. Le fond sur lequel, à l'origine, il possède le domaine utile lui appartient bientôt en toute propriété. La souche également est sienne. Les haies qu'il a plantées et les arbres qui croissent au milieu de celles-ci sont sa propriété. Ce caractère de droit réel immobilier lui a été reconnu par deux arrêts du Parlement de Paris des 5 mars 1718 et 27 janvier 1737 [1]. La nature de ce droit permettait au preneur d'hypothéquer son fond, droit reconnu par les arrêts précités, et que la pratique même a démontré tant en Anjou, notamment que dans le Comté nantais. Aussi bien le preneur pouvait-il intenter les actions possessoires, et notamment la complainte à l'encontre du bailleur lorsque ce dernier formait obstacle aux droits de celui-là [1].

Quant aux droits du preneur, définis par les contrats particuliers intervenus dans le Comté nantais dans les conditions que nous avons ci-dessus définies, il est très difficile de les préciser. En effet, l'ordonnance de l'Intendant, comme l'avis des Etats, tend à assimiler le complant breton aux simples fermes « dont ils (les preneurs) ne sont que colons et fermiers », telle est l'expression dont se sert l'Intendant. Comment concilier cette opinion avec les caractères spécifiques du contrat (nature de l'exponce,

(1) Sibille : « *Usages locaux et Règlements du Département de la Loire-Inférieure* », p. 309.

aveux, hypothèque du preneur, etc...) que nous avons précisés longuement? L'assimilation du complant au bail à domaine congéable, réalisée par la législation intermédiaire nous confirme dans notre opinion que l'Intendant et les Etats avaient en vue le « convenant » lorsqu'ils émettaient leur opinion. Mais dans ce contrat également le domanier possédait un droit réel. la propriété des édifices et superfices. Les contrats rédigés conformément à l'avis de l'Intendant, en même temps qu'ils expriment la réserve au profit du bailleur de la propriété du fond, n'accordent même pas au preneur la propriété des haies ni des arbres. Une opinion postérieure à la Révolution a voulu lui accorder la propriété des souches, et ce, par suite de l'assimilation au bail à domaine congéable [1]. Quoiqu'il en soit, on continue dans le Comté nantais jusqu'à la Révolution de considérer comme un droit réel immobilier, les droits du preneur à complant, sauf dans les cas restreints de

(1) C'est l'opinion soutenue par M. Roger Grand dans son ouvrage « *Le contrat de complant depuis les origines jusqu'à nos jours* ». Nous en ferons ultérieurement la critique.

Des décisions ont voulu voir dans le contrat de complant l'existence d'une sorte de co-propriété. Voir notamment Issoire, 9 mars 1864.

M. Beucher attribue à M. Surville une pareille opinion (cf. Sirey, 94.2.201 sous Poitiers, 10 février 1894). L'opinion de cet auteur est cependant fort nette : « Les baux à complant qui avaient pour objet de favoriser et d'étendre la culture de la vigne, écrit cet auteur, sont, dans le ressort de la coutume du Poitou et dans celui de la coutume de La Rochelle, des sortes de baux à champart ou à portion de fruits, dont l'effet, au moins dans le dernier état de ces coutumes est, à notre avis, *de transférer la propriété au preneur*, lorsque la concession est perpétuelle et incommutable, c'est-à-dire lorsque la jouissance accordée au preneur est indéfinie quant à sa durée et qu'elle n'est pas révocable par la seule volonté du bailleur. »

C'est, en quelques lignes, l'expression même de l'opinion que nous avons jusqu'à présent soutenue.

réserve de la propriété, encore bien que ces droits fussent restés mal définis, la pratique notariale et fiscale continuant de considérer comme translatifs de propriétés, la première les ventes de complants, la seconde tant ces contrats que les actes de prise eux-mêmes.

§ III

DES DROITS DU BAILLEUR

Le bailleur, qui possédait à l'origine la propriété véritable, puisqu'il se réservait la seigneurie directe, a vu se résorber au cours des siècles l'importance de ses droits qui ont fini, au XVIII[e] siècle, par ne plus consister qu'en sa créance de la redevance, représentative du prix du fond baillé à complant. Il s'agissait des droits de quart ou de tiers et des redevances accessoires constituées par les sous de rente et le droit de chapon. Cependant la nature même de ces droits ne s'est pas modifiée. La créance du bailleur à complant a toujours été considérée comme un droit réel immobilier; c'est dans ces conditions que le bailleur pouvait intenter contre le preneur, au même titre que celui-ci le pouvait faire contre lui, l'action en complainte possession. C'est également ainsi qu'il pouvait vendre sa créance.

Nous n'avons envisagé, en ce qui précède, que le cas où la propriété du fond a été transférée au preneur. Dans le cas contraire, le droit de propriété du bailleur subsiste dans son intégralité, de même que dans le cas où le bail à complant ne constitue qu'un simple bail à ferme, limité à une durée déterminée par le contrat.

DEUXIÈME PARTIE

Le Contrat de Complant

et

la législation intermédiaire

CHAPITRE PREMIER

Les lois abolitives de la féodalité

Nous avons défini la nature et les caractères des contrats de complant à la fin de l'Ancien Régime. Le 3 août 1789, l'Assemblée Constituante, réunie à Versailles, vote au cours de la nuit, et sur la proposition du vicomte de Noailles, l'abolition des droits féodaux. Du même coup, la révolution agraire était accomplie.

Mais la réforme, sans doute, était trop profonde. Elle heurtait de façon trop vive les habitudes des usagers. Des discussions naissaient au sujet de tel ou tel droit, entre bailleur ou seigneur et tenancier. Bientôt, les excès révolutionnaires contraignirent beaucoup de nobles à émigrer. La guerre extérieure et la guerre civile, notamment en Vendée et en Bretagne, ajoutèrent aux difficultés qu'éprouvaient les administrateurs des départements, à faire observer dans leur sens exact et précis les lois de l'Assemblée.

Il fallut plusieurs textes, s'échelonnant sur plusieurs années pour mettre définitivement au point la réforme du régime foncier. Ce sont ces textes légis-

latifs dont il nous faut préciser le sens et la portée en ce qui concerne le contrat de complant, afin de pouvoir juger dans quelles proportions celui-ci s'est trouvé modifié dans son principe et relativement au droit des parties.

§ I

LES DECRETS ABOLITIFS

A) *Le décret des 4, 6, 7, 8 et 11 août 1789,* sanctionné le 21 septembre 1789, promulgué le 3 novembre suivant, a eu pour effet essentiel, avons-nous dit, de supprimer le régime féodal. Mais il n'apportait aucune précision sur l'organisation future du régime de la propriété foncière. Le texte en est ainsi conçu :

« Sanct. le 21 septembre 1789, promulguée le « 3 novembre 1789. Décret portant l'abolition du « régime féodal, des justices seigneuriales, des dîmes, « de la vénalité des offices, des privilèges, des annates, « de la pluralité des bénéfices, etc...

« Article Premier. — L'Assemblée Nationale « détruit entièrement le régime féodal, et décrète « que, dans les droits et devoirs, tant féodaux que « censuels, ceux qui tiennent à la main-morte réelle « et à la servitude personnelle, et ceux qui les repré- « sentent sont abolis sans indemnité, et tous les « autres déclarés rachetables, et que le mode et le « prix du rachat seront fixés par l'Assemblée Natio- « nale. Ceux desdits droits qui ne sont point sup- « primés par ce décret continueront néanmoins à être « perçus jusqu'à remboursement.

« Art. 2. — Le droit exclusif des fuies, etc...

« .....

« Art. 6. — Toutes les rentes foncières perpé-
« tuelles soit en nature, soit en argent, de quelque
« espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine,
« à quelques personnalités qu'elles soient dues, gens
« de mainmorte, domaines apanagistes, ordre de
« Malte, seront rachetables, *les champarts de toute*
« *espèce et sous toute dénomination*, le seront pareil-
« lement au taux qui sera fixé par l'Assemblée.
« Défenses sont faites, de plus, à l'avenir, de créer
« aucune redevance non remboursable. »

Ces deux principes essentiels, les décrets postérieurs les développent et règlent leur application dans la pratique.

B) *Les décrets des 15-18 mars 1790 et des 18-29 décembre 1790.* — Ce décret établit une présomption en faveur des seigneurs, après qu'il eût énuméré les droits seigneuriaux supprimés sans indemnité et posé le principe, en ce qui concerne les droits rachetables, d'une présomption de droit en faveur du rachat, à l'égard de « tous les droits et devoirs féodaux ou censuels utiles qui sont le prix et la condition d'une concession primitive de fond. »

« Sont présumés tels, dit l'article 2 du titre III de ce décret, sauf la preuve contraire : 1° Toutes les redevances seigneuriales annuelles, en argent, grains, volailles, cire, denrées ou fruits de la terre, servis sous la dénomination de cens, censives, surcens, capcasal, rentes féodales, seigneuriales et emphytéotiques, champart, tasque, arrage, agrier, complant, soëte, dîmes inféodées, ou sous toute autre dénomination quelconque, qui ne se paient et ne sont dues

que par le propriétaire ou possesseur d'un fond, tant qu'il est propriétaire ou possesseur et à raison de la durée de sa possession. »

Le décret laisse donc subsister un certain nombre de droits seigneuriaux qu'il ne déclare que « rachetables ». La réforme de 1789 paraît donc avoir eu pour principal effet de confirmer le détenteur dans la propriété des terres qu'il possède, sans pour autant éteindre la créance du bailleur primitif.

Le décret des 18-29 décembre 1790 accroît de façon sensible les possibilités du rachat, en précisant les rentes assujetties au droit de rachat, rentes qui, cette fois, ne tiennent pas à la féodalité par leur nature, mais ne sont que des redevances purement foncières.

Quelles sont les rentes assujetties au rachat? Le titre I[er] du décret y répond de la sorte :

« Titre Premier. — Quelles sont les rentes assujetties au rachat?

« Article Premier. — Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelque personne qu'elles soient dues, gens de main-morte, domaine, apanagiste, ordre de Malte, même les rentes de dons et legs pour cause pie de fondation seront rachetables; les champarts de toute espèce ou de toute dénomination le seront pareillement au taux qui sera ci-après fixé. Il est défendu de ne plus, à l'avenir, créer aucune redevance foncière, non remboursable, sans préjudice de baux à rentes ou emphytéoses, et non perpétuels qui seront exécutés pour toute leur durée, et pour-

ront être faits à l'avenir pour quatre-vingt-dix-neuf ans, et en dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excèderont pas le nombre de trois.

« Art. 2. — Les rentes ou redevances foncières établies par les contrats connus en certains pays sous le titre de « locatairie perpétuelle » sont comprises dans les dispositions et prohibitions de l'article précédent, sauf les modifications ci-après au taux de leur rachat. »

Le titre II et les titres suivants, conformément aux dispositions de l'article I^er^ du décret du 4 août 1789, règle la procédure de rachat dans ses détails, tant en ce qui concerne les principes généraux du droit de rachat que leur application aux droits seigneuriaux antérieurement déclarés irrachetables, et leur effet dans les rapports des parties.

c) *Les Décrets des 25-26 Août 1792 et 17 juillet 1793 :*

Mais l'application pratique des premières lois abolitives ne manqua pas de soulever de nombreuses difficultés. Outre les circonstances d'ordre politique que nous avons signalées au début de ce chapitre, le texte même des décrets, le chevauchement des droits et l'imprécision qui résultait de l'énumération des droits dits « rachetables », et des droits supprimés sans indemnité, laissaient subsister un doute quant à l'assujettissement de certains droits aux mesures législatives nouvelles.

Les décrets des 25-28 août 1792 et 17 juillet 1793 sont venus apporter plus de précision en marquant de façon plus nette la distinction entre les droits

féodaux et les redevances seigneuriales et les droits purement fonciers.

Le décret des 25-28 août 1792 déclare non avenus tous les effets qui peuvent avoir été produits par la maxime : « Nulle terre sans seigneur [1] » et affranchir de tous droits tant féodaux que censuels la propriété foncière. L'art. 5 du décret, dans la partie qui nous intéresse est ainsi rédigée : « Tous les droits féodaux ou censuels utiles, toutes les redevances seigneuriales annuelles, en argent, grains, volailles, cire, denrées ou fruits de la terre, servis sous la dénomination de cens, censives, surcens, capcasal, rentes seigneuriales et emphytéotiques, champart, tasque, terrage, agrier, *complant*, soëte, dîmes inféodées, en tant qu'elles tiennent de la nature des redevances féodales ou censuelles, et conservées indéfiniment par l'art. 2 du titre III du décret du 15 mars 1790; tous ceux des droits conservés par les articles 9, 10, 11, 17, 24 et 27 du titre II du même décret et connus sous la dénomination de feu, cheminée, feu allemant, fouage, etc. (suit une longue énumération), ...et généralement tous les droits seigneuriaux tant féodaux que censuels, conservés ou déclarés rachetables par les lois antérieures, quelles que soient leur nature et leur dénomination, même ceux qui pourraient avoir été omis dans lesdites lois ou dans le présent décret, ainsi que tous les abonnements, pensions et prestations quelconques qui les représentent, sont abolis sans indemnité, à moins qu'ils ne soient justifiés

(1) Nous savons que la maxime « Nulle terre sans Seigneur » continue de servir à déterminer le caractère féodal ou foncier des contrats. Nous avons, sur ce point, cité les conclusions de Merlin en 1808, devant la Cour de Cassation.

avoir pour cause une concession primitive de fond, laquelle cause ne pourra être établie qu'autant qu'elle se trouvera clairement énoncée dans l'acte primordial d'inféodation d'accensement ou de bail à cens, qui devra être rapporté. Ne sont point compris dans le présent décret, ajoute l'art. 17, les rentes, champarts et autres redevances qui ne tiennent point à la féodalité, et qui sont dûs par des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs. »

Le décret du 17 juillet 1793 va plus loin encore. Il supprime sans indemnité toutes les redevances seigneuriales et droits féodaux, même ceux conservés par le décret du 25 août précédent, mais excepte toutefois de cette suppression les redevances purement foncières et qui ne tiennent pas à la féodalité [1].

§ II

LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES LOIS ABOLITIVES

Quelles sont les conséquences juridiques des lois abolitives? Elles n'ont pas manqué d'être considérables. D'un mot, au début de ce chapitre, nous en

---

(1) Décret du 17 juillet 1793.

Article Premier. — Toutes redevances ci-devant seigneuriales, droits féodaux, censuels, fixes et casuels, même ceux conservés par le décret du 25 août dernier, sont supprimés sans indemnité.

Art. 2. — Sont exceptées des dispositions de l'article précédent les rentes ou prestations purement foncières et non féodales.

. . . . . .

Art. 17. — Le décret du 25 août dernier continuera d'être exécuté en ce qui n'y est pas dérogé par le présent décret.

Art. 12. — Le Ministre de l'Intérieur, etc...

avons marqué l'essentiel. Les extraits, volontairement nourris des décrets révolutionnaires, que nous venons de reproduire, n'ont pu que traduire leur caractère radical.

« La Révolution, a dit Taine, est par essence, une translation de propriété; en cela consistent son support intime, sa force permanente, son moteur premier et son sens historique » [1]. L'opinion de l'historien est-elle absolument exacte? Nous avons démontré l'évolution des règles concernant la propriété foncière au cours des siècles qui ont précédé la Révolution. Nous avons suivi ce dédoublement de la propriété, ce « cizaillement de la dominité », que l'affaiblissement du pouvoir seigneurial a provoqué et qui a abouti à faire considérer comme le véritable propriétaire foncier, non plus le bailleur, mais le preneur. A la fin de l'Ancien Régime il n'est pas mis en doute que la rente foncière soit translative de la propriété. Or, la rente foncière a été établie à l'origine par le détenteur d'un terrain à titre de cens, qui voyait dans ce nouveau contrat la source d'un bénéfice intéressant, la rente foncière étant grevée d'une redevance très supérieure en droit de cens qu'il devait acquitter. C'est ainsi que d'Argentré, dès le XVI[e] siècle, pouvait qualifier de « brouillard sur un marais », l'état de la propriété foncière à cette époque. Dès avant la Révolution, l'expropriation dont le seigneur fut la victime était achevée. L'évolution s'était accomplie « avec, écrit M. Viollet, la puissante lenteur des phénomènes historiques ».

(1) H. Taine : *La Révolution*, t. I, p. 386.

Dès lors, comment s'étonnerait-on, des doléances exprimées par les cahiers des paroisses lors de la réunion des Etats Généraux en 1789? Elles traduisent le fardeau qu'imposaient aux paysans les charges féodales, la gêne et les abus qu'elles engendraient. Ils réclamaient qu'un remède à tous ces maux fût appliqué.

Les lois abolitives ont eu pour effet, de confirmer dans la propriété des terres qu'ils possédaient, soit à titre féodal, soit en vertu des droits simplement fonciers, les détenteurs fonciers. La Révolution a affranchi la terre des redevances qui la grevaient; elle n'a pas eu à opérer un déplacement de la propriété. C'était chose faite. Les seigneurs et le détenteur de droits féodaux seuls ont eu à supporter les conséquences de cette législation.

Mais le principe une fois posé, il reste à en définir la portée pratique.

La lecture des textes démontre l'existence d'un certain flottement dans l'interprétation de la pensée du législateur. Le décret du 4 août distingue trois catégories de droits, en matière de propriété foncière; la première étant supprimée sans indemnité, la seconde visant certains droits de caractère féodal, et la troisième concernant les droits fonciers qui sont déclarées rachetables.

Mais il est intéressant de constater que la présomption instaurée par le décret du 18 mars 1790 en faveur des seigneurs puisqu'elle restreint d'une notable façon la première catégorie de droits au profit de la seconde, n'a pas tardé à être abolie et remplacée par la présomption contraire. Les lois des 25 août 1792 et 17 juillet 1793 ont accompli ce

renversement. Les trois catégories subsistent, mais la charge de la preuve de la concession primitive de fonds, est imposée au bailleur. Celui-ci devra produire l'acte primordial d'inféodation, d'accensement ou de bail à cens. Il est inutile de signaler les difficultés de pareille preuve. Les contrats d'inféodation, pour la plupart, remontent au Moyen Age. Depuis cette époque, les archives ont pu être brûlées ou disparaître. La Révolution elle-même a été la cause de la disparition de nombreuses archives incendiées dans les châteaux. Au cours du XIX[e] siècle, lorsque les bailleurs ont voulu se faire payer les redevances qu'ils prétendaient être autorisés à recevoir, les Tribunaux leur ont souvent opposé le défaut de titre nécessaire à l'établissement de leur droit [1].

L'énumération des droits féodaux, longue et précise, contenue en l'art. 5 de la loi du 25 août 1792, n'a même pas paru suffisante au législateur qui, dans un texte nouveau, la loi du 17 juillet 1793, a supprimé les derniers vestiges de la féodalité. Aucune indemnité n'est due, en contre-partie de la suppression des redevances féodales. Cette loi, en exceptant de cette mesure rigoureuse les prestations purement foncières et non féodales, a confirmé aux débiteurs de celles-ci le bénéfice du rachat selon les règles posées par le décret du 18 décembre 1790. Mais si les principes sont nets, si la qualification même de certains contrats par la loi permet de leur reconnaître un caractère féodal, la pratique juridique se

(1) DUVERGIER : *Lois nouvelles*, arrêt Cass. du 23 Vendémiaire An XIII, rapporté au Sirey 5-1-29.

heurte à certaines difficultés. Doit-on considérer tel ou tel contrat comme féodal ou foncier? [1].

La jurisprudence de la Cour de Cassation paraît avoir appliqué la loi dans son sens large, du moins dans les premières années qui en sont suivi la promulgation. Mais il y a lieu de ne pas se méprendre. Le terme de « féodalité » s'il traduit la volonté du législateur de mettre un terme aux abus du régime féodal, ne représente qu'une partie de l'œuvre accomplie. Il y a en outre le critérium du domaine direct, celui-ci joue uniquement en matière de droits simplement fonciers. Il y avait des redevances abolies qui pouvaient n'être pas représentatives d'une aliénation. C'est ainsi que le décret du 18 décembre 1750 a déclaré rachetable la redevance due en matière de bail à locatairie perpétuelle, sans distinguer autrement. Or, en Languedoc, le bail à locatairie perpétuelle n'était pas translatif de la propriété du fond. La Révolution semble donc avoir voulu supprimer, non pas seulement tous les droits issus du régime féodal, mais, moyennant rachat, toutes les rentes recognitives de la directe, que le détenteur du domaine fût ou non le véritable propriétaire du terrain.

Sans doute, nous le verrons bientôt, la législation a opéré un mouvement de retrait, avant l'établissement du Consulat. Sans doute la jurisprudence restreignit-elle également pour tous les contrats qui n'y étaient pas spécialement désignés, l'application du droit de rachat. Sans doute, M. Garsonnet a-t-il

(1) Cf. Duvergier : *Lois nouvelles*, commentaires sur le décret du 13 juillet 1793.

pu écrire : « Il a toujours été entendu par les auteurs des lois de la Révolution, qu'on n'a pas voulu rendre propriétaire le tenancier qui ne l'était pas, mais seulement permettre au propriétaire grevé de rente et au titulaire du domaine utile de s'affranchir de redevances jusque là irrachetables; ces lois n'ont donc rien changé aux baux qui n'opéraient pas translation de la propriété. »

Cette opinion nous paraît discutable. L'idée du législateur de 1790 et 1792 était très différente. Elle visait très certainement à la suppression de la directe. On ne s'expliquerait pas sans cela que la Convention eût voté le 2 Prairial An II (21 mai 1794) un décret assujettissant au rachat le bail à culture perpétuelle, en se référant précisément aux dispositions des lois des 18 décembre 1790 et 17 août 1792, sur les baux à locatairie perpétuelle et à domaine congéable [1].

---

(1) 2 Prairial An II (21 mai 1794).

Décret portant que les baux à culture perpétuelle sont soumis au rachat, et que ce rachat ne peut être exercé que par celui qui *possède* réellement le bien grevé de la prestation rachetable. (B. 43.7. Mon. du 4 Prairial An II).

« La CONVENTION NATIONALE, après avoir entendu le rapport de son Comité de législation sur les questions proposées par le Commissaire national, et au nom du Tribunal du district de Commune-Franche, si les baux de fonds donnés à culture perpétuelle sont sujets au rachat, et en cas d'affirmative, quel est, du preneur ou du bailleur, celui qui est autorisé à l'effectuer.

« Considérant que, d'après les dispositions des lois des 18 décembre 1790 et 27 août 1792, sur les baux à locatairie perpétuelle et à domaine congéable, il est impossible de ne pas regarder les baux à culture perpétuelle comme soumis au rachat, suivant le mode déterminé par la première de ces lois pour le rachat des redevances ou rentes, consistant en qualité de fruits, et que, suivant les principes reçus en cette matière, ce rachat ne peut être exercé que par celui qui détient et possède réellement le bien grevé de la prestation

On ne saurait, dans ces conditions, invoquer l'erreur ni la rapidité des délibérations de l'Assemblée. On peut simplement constater que la rigueur des lois les a parfois conduites à ne pas toujours exprimer la stricte justice.

---

rachetable, conséquemment par le premier, dans le cas proposé.

« Déclare qu'il n'y a pas lieu à délibérer.

« Le présent décret ne sera publié que par le vote du bulletin; il en sera adressé une expédition manuscrite au Tribunal du district de Commune-Franche. »

CHAPITRE II

Conséquences juridiques des lois abolitives et leur effet sur le Complant

Dans quelle mesure les lois révolutionnaires ont-elles atteint le complant? Il n'a pu échapper au lecteur que le texte de ces décrets ait compris ce contrat dans l'énumération qu'ils ont faite des redevances supprimées. Mais la question se pose de savoir dans quelle mesure les diverses catégories de baux à complant, telles que nous les avons définies eu égard à leur caractère féodal, ont été visées par la législation nouvelle.

Si nous appliquons à notre contrat les règles générales que nous venons de définir en ce qui concerne les contrats de nature féodale ou simplement foncière, il nous faut tout d'abord poser le principe de la distinction du complant féodal et du complant foncier. En outre, nous aurons à envisager également le complant à durée limitée.

§ I

EFFETS SUR LE COMPLANT DE CARACTERE FEODAL

Aucune discussion ne saurait s'instaurer à ce sujet. Le décret du 4 août 1789 l'a soumis au rachat au même titre que les « champarts de toute espèce et de toute dénomination ». Le décret du 15 mars 1790 est venu confirmer cette règle en le comprenant nommément parmi les droits présumés rachetables en vertu d'une concession primitive de fond. La loi est sur ce point particulièrement précise. Mais si le droit de complant est expressément visé par le texte, encore bien ne s'agit-il que du complant féodal. « Seront simplement rachetables, dit la loi dans son titre III, art. 1er et continueront d'être payés jusqu'au rachat effectué, tous les droits et devoirs féodaux ou censuels utiles qui sont le prix et la condition d'une concession primitive de fond. » Et d'énumérer ensuite les droits qui sont présumés l'être.

Mais les décrets des 25-28 août 1792 et 13 juillet 1793 sont venus, avons-nous dit, non seulement renverser la présomption établie, mais encore décider la suppression de tous les droits féodaux sans exception, sauf au bailleur à faire la preuve d'une concession primitive du fond. Nous avons fait remarquer combien le décret du 17 juillet traduit la volonté de ne rien laisser subsister qui révélât une origine ou une nature féodale. Le décret du 25 août avait cependant pris soin de viser chacun des droits ayant un caractère féodal. C'est ainsi que le complant était compris parmi eux.

Nous avons déjà traité du caractère féodal du complant, et nous n'y reviendrons pas. Nous noterons cependant, en ce qui concerne le droit de perçière, qui, nous l'avons vu, était pour l'Auvergne, ce que le droit de complant était dans les provinces de l'Ouest, que la Cour de Cassation, par un arrêt du 15 octobre 1804, n'a pas admis que ce droit eût jamais présenté un caractère féodal. « Attendu, dit cet arrêt, reprenant en cela les conclusions des défendeurs à la Cassation, qu'il est d'autant moins permis de supposer qu'en Auvergne les redevances connues sous le nom de percières étaient exceptées de cette conséquence générale résultant de l'allodialité et réputées de leur nature seigneuriales ou censuelles, que de l'aveu des demandeurs, il n'en est pas dit un mot dans les divers titres de la coutume qui concernent les droits féodaux et seigneuriaux..., qu'il est de principe reconnu qu'à la différence du cens dont la coutume ne permettait de demander que les trois dernières années d'arrérage, on pouvait au contraire demander vingt-neuf années d'arrérages ou fruits de la percière. Que l'article 5 de la loi du 25 août 1792 n'oblige que les propriétaires des droits féodaux ou censuels à représenter le titre primitif, et que l'art. 17 dispose que les rentes et champarts purement fonciers ne sont pas compris dans la disposition de cet article 5...

Par ces motifs, rejette... »

Mais il ne s'agit pas là d'une opinion unanime, ainsi que nous l'indiquerons par la suite[1]. Il semble bien qu'en matière de percière, au contraire, il faille

(1) V. *infra*, p. 328 et 329.

distinguer les contrats féodaux des contrats purement fonciers.

Mais en ce qui concerne le complant proprement dit, que décider des contrats que nous avons précédemment qualifiés d'entachés de féodalité?

Nous savons que, outre la redevance annuelle en fruits, certains actes prévoyaient le paiement, soit d'un cens, soit d'une rente, soit encore de droits accessoires au contrat et qualifiés de droit de chapon, de droits de garde, etc... Certains de ces droits étaient de nature et d'essence seigneuriales. Le terme même de « seigneurial » leur était appliqué dans le corps de l'acte. Devra-t-on considérer ces contrats comme féodaux, bien que la redevance en fruits ne soit pas féodale, ou bien faudra-t-il simplement les qualifier de fonciers?

Si nous nous reportons à la jurisprudence, nous voyons que cette dernière est extrêmement divisée.

L'arrêt de la Cour de Cassation du 10 octobre 1808 rendu sur les conclusions de Merlin et que nous avons déjà cité, n'est pas sans intérêt sur ce point.

Il faut, en effet, déduire tant des conclusions du Ministère public que du texte de l'arrêt, que la perpétuité du contrat emporte aliénation, et que cette aliénation étant le fait d'un seigneur de fief, doit être présumée féodale en vertu de la maxime : « Nulle terre sans seigneur », qui était en application dans le ressort de la coutume de La Rochelle. En ce cas, la redevance prend le caractère de cens, et se trouve abolie en vertu de la loi du 17 juillet 1793. Mais, des termes de l'arrêt, il semblerait résulter qu'il doive en être ainsi de tout contrat « entaché de féodalité ».

En bonne logique, il faudrait cependant considérer comme supprimées sans indemnité les redevances accessoires à caractère féodal et censuel, en maintenant les redevances purement foncières, et en les déclarant rachetables. Or, certaines décisions d'ordre général, ont décidé tout au contraire que la féodalité de certaines redevances entraînait celle des autres.

C'est ainsi que dans les notes rédigées à la suite de la publication du décret du 17 juillet 1793, Duvergier a pu prétendre, s'appuyant sur l'autorité de divers arrêts de Cassation que : « une rente seigneuriale dans son principe a été abolie par cette loi (le décret de 1793), encore que, depuis 1789, et avant la publication de cette loi, cette rente, en vertu d'une loi qui la déclarait conservée, eut été vendue à un simple particulier (2 mars 1807; Cass. S. 7.1.173), qu'une rente foncière mélangée de féodalité n'a point été arroturée par cela même qu'elle a été aliénée au profit d'un individu non seigneur, si d'ailleurs le vendeur ne s'est pas réservé la directe; ainsi une telle rente a été supprimée comme féodale (29 avril 1811; Cass. S. 12.1.39), enfin que : la rente établie par un seigneur avec réserve d'un cens, et défense d'aliéner sans permission est réputée féodale et supprimée, alors même que par l'acte de concession paraissent roturier » (29 Thermidor An VI; Cass. S. 3.1.12) [1].

Il semble donc ressortir d'une telle jurisprudence, bien qu'elle ne vise pas expressément le complant, mais d'autres contrats touchant à la féodalité, que le complant « entaché de féodalité » ait été aboli sans indemnité par la législation révolutionnaire.

---

(1) Duvergier : *Lois Nouvelles*. Sous décret du 17 juillet 1793.

§ II

EFFETS SUR LE COMPLANT FONCIER

Les redevances purement foncières ont été déclarées rachetables par le décret du 4 août 1789. L'article 6 de ce décret est, sur ce point, parfaitement précis. Il vise à la fois les rentes foncières de toute nature ainsi que les « champarts de toute espèce, et sous toutes dénominations ».

Ce sont à peu près les mêmes termes qu'emploie le décret du 18 décembre 1790 pour préciser les rentes assujetties au rachat. « Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues... seront rachetables. Les champarts de toute nature et de toute dénomination, le seront pareillement au taux qui sera ci-après fixé. »

Nous avons assez longuement insisté sur l'analogie de nature et d'application qui existe entre le champart et le complant, pour ne pas comprendre parmi les « champarts de toute espèce, et de toute dénomination », notre contrat de complant, et également tous les droits qui en sont la réplique dans les autres régions, percière, tasque, agrier, etc...

Et si quelque doute pouvait néanmoins subsister sur la possibilité de rachat du complant foncier en vertu de la législation révolutionnaire, il suffirait de se reporter aux dispositions du décret du 18 décembre 1790 dont le titre II traite les principes généraux du droit de rachat. Il y est dit dans l'article 10, relativement au calcul du rachat des redevances en

fruits : « Quant aux rentes et ordonnances foncières qui consistent en une certaine portion de fruits, récoltés annuellement sur les fonds, il sera procédé par des experts, que les parties nommeront, ou qui seront nommés d'office par le juge, à une évaluation de ce que le fond peut produire en nature dans une année commune. La quotité de la redevance annuelle sera ensuite fixée dans la proportion de l'année commune du fonds et ce produit annuel sera évalué en la forme prescrite par l'article 6 ci-dessus, pour l'évaluation des rentes en grains. » Ce texte n'établit-il pas l'intention du législateur d'admettre le rachat des redevances foncières à part-fruits.

Les difficultés qui sont nées dans le Comté nantais relativement à la question du rachat des baux à complant et qui ont abouti à l'avis du 4 Thermidor An VIII; celles qui ont ensuite provoqué l'avis du 23 Ventôse An X, ont accrédité l'opinion contraire, du moins en ce qui concerne le pays nantais. Nous reviendrons sur cette question, qui, au cours du XIX^e^ siècle a continué d'être discutée au sujet du complant d'Anjou et du Poitou. M. Beucher conclut à l'inapplication au complant angevin des dispositions des décrets des 14 avril 1789 et 18 décembre 1790. Il n'est pas de notre intention de procéder ici à la critique d'une telle opinion. Nous nous réservons de le faire ultérieurement. Mais nous désirons dès maintenant indiquer qu'à notre sens cette opinion est inexacte. Qu'elle prend appui sur l'avis de Thermidor An VIII qui n'est pas en harmonie, nous le verrons, avec les principes posés par les lois abolitives.

Les conséquences que nous avons tirées de ces lois relativement au bail à complant, n'ont pas manqué

d'être retenues par MM. Aubry et Rau [1] qui, dans leur traité de Droit Civil français, notent : « La loi de 1790 déclare rachetables les champarts de toute espèce et de toute dénomination » et les baux à complant ne constituent en définitive, qu'une espèce de champart. »

---

(1) Aubry et Rau, 5e édition, t. III, § 224, p. 236-244.

CHAPITRE III

Réactions des Complanteurs et du pouvoir central

§ I

LA QUESTION EN LOIRE-INFERIEURE

Par suite de la nouvelle division de la France en départements, les provinces de l'Ouest, tout en gardant approximativement leurs limites antérieures, se trouvent soumises à une organisation administrative différente, les pouvoirs judiciaire, politique et aussi religieux se trouvant centralisés au chef-lieu du département et interdisant toute interpénétration de ces pouvoirs entre les départements voisins comme il en était auparavant entre les marches communes ou avantagères.

Aussi bien allons-nous assister en Loire-Inférieure à une évolution pour le moins étrange puisqu'elle a abouti à faire du bail à complant répandu dans ce pays, un contrat absolument différent de celui des autres régions.

Il est vrai qu'avec la chute de la Monarchie, prend naissance dans le pays nantais et le Nord de la

Vendée le mouvement insurrectionnel connu sous le nom de « chouannerie », et qui, pendant plusieurs années, se développera, mettant à feu et à sang les récoltes et interdisant la mise en application de l'organisation administrative nouvelle.

Alors que se heurtent dans les campagnes nantaises les troupes des paysans révoltés et les colonnes des « bleus », beaucoup d'anciens seigneurs et de nobles terriens émigrent, soit en Angleterre, soit en Espagne. Les lois révolutionnaires confisquant au profit de la nation les biens des émigrés comme les domaines ecclésiastiques permettent aux administrateurs du département de s'emparer au profit de l'Etat des propriétés abandonnées par leurs maîtres ou arrachées aux monastères et aux églises.

Mais lorsque l'Etat veut mettre en vente les terres et les biens confisqués, les difficultés naissent. En ce qui concerne particulièrement les baux à complant le problème se pose dans des conditions fort délicates. Non seulement les seigneurs ou bien ont émigré, ou bien sont enrôlés sous l'étendard du Roi, mais les vignerons eux-mêmes ont suivi les troupes blanches. Parmi ceux qui sont restés à la terre, certains se prétendent propriétaires en vertu des lois nouvelles, d'autres, respectueux de l'ordre ancien et de l'autorité de leurs anciens maîtres n'admettent pas de verser la redevance à d'autres qu'à ces derniers. On contait même dans le pays du Loroux-Bottereau, il n'y a pas longtemps, que certains complanteurs n'avaient pas hésité à transporter leur redevance à bord de bateaux jusqu'en Espagne où leurs seigneurs s'étaient réfugiés.

Qu'y a-t-il de vrai dans ces légendes? Il nous est difficile de le préciser. Du moins expriment-elles le trouble que la législation révolutionnaire a pu apporter dans cette région ravagée par la guerre civile.

Les acquéreurs de domaines nationaux ne pouvaient se faire payer des redevances auxquelles ils prétendaient avoir droit, ou bien il leur était répondu par les complanteurs qu'ils n'étaient pas propriétaires, mais que c'étaient eux qui possédaient la propriété de ces vignes, ou bien le paiement leur était refusé, motif pris de ce que les complanteurs ne reconnaissaient pour créanciers de la redevance que leurs anciens seigneurs. A ces diverses objections, les acquéreurs de biens nationaux opposaient les textes que nous avons déjà étudiés, l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne et le vote des Etats de 1760. Ils invoquaient en même temps que l'autorité de ces textes la précarité de la jouissance du colon et le caractère de bail à ferme qu'aurait en réalité présenté le contrat de complant.

Mais il fallut attendre plusieurs années avant que la discussion pût s'instaurer dans une atmosphère relativement pacifiée. Ce ne fut que sous le Directoire et après que l'ordre fut rétabli dans le pays que la campagne des pétitions put trouver son écho au Conseil des Cinq-Cents et aboutit à l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

Les difficultés qu'ils rencontraient de la part des complanteurs, difficultés nées de la question de la propriété autant que de l'opposition au régime nouveau, détournèrent bientôt les acquéreurs éventuels de l'achat de vignes complantées.[1]. Les archives

(1) Arch. Loire-Inf., série Q 346.

de la Loire-Inférieure sont riches de textes datant de cette période, et qui traduisent l'impossibilité pour les acquéreurs de biens nationaux, de forcer les preneurs à leur payer la redevance.

Dans cette situation particulièrement délicate, quatre catégories de personnes sont intéressées à la solution de la question, mais chacune dans un sens différent. Ce sont d'abord les complanteurs, les bailleurs primitifs et les nouveaux acquéreurs. Il est bien certain que l'Etat lui-même qui ne pouvait écouler les vastes propriétés qu'il avait confisquées se trouvait également lésé, et en outre également placé dans une situation difficile.

Il lui fallut interrompre l'adjudication des vignes à complant, faute d'acquéreurs. Beaucoup de ces derniers abandonnèrent les propriétés qu'ils avaient acquises. D'autres cependant tinrent bon et nous retrouvons aujourd'hui dans les registres de la correspondance reçue par l'Administration centrale du département de la Loire-Inférieure mention des requêtes et suppliques adressées aux « citoyens administrateurs », par les acquéreurs impayés [1].

L'Administration tenta alors des moyens de coercition qui échouèrent. Elle dut faire appel à la raison, et chercha à établir le bien-fondé de la thèse de la propriété du bailleur.

Nous connaissons les éléments de base de semblable théorie. Nous avons étudié les textes essentiels qui, au cours du XVIII[e] siècle, ont dans certains cas fait du contrat de complant, translatif de propriété, une sorte de bail à ferme, alors cependant que, par le

(1) Arch. Loire-Inf., série Q 346.

fonctionnement même du contrat, le domaine utile était laissé au complanteur [1].

En l'An V une pétition anonyme signée, s'il faut l'en croire, d'un grand nombre d'intéressés, puisque est-il dit en nota : « On ne croit pas devoir publier les signatures qui sont en grand nombre », est rédigée sous forme de mémoire intitulé « mémoires pour les propriétaires de vignes à quart, du département de la Loire-Inférieure ».

Neveu-Dérotrie qui, dans son « Commentaire sur les Lois rurales françaises », publie cette pièce, prétend qu'elle serait l'œuvre d'Hervé, le célèbre jurisconsulte breton, auteur de la « Théorie des Matières féodales et censuelles ». Le rapprochement est intéressant. La thèse que soutient le rédacteur de cette pétition est en désaccord absolu et constant avec ce que Hervé dit du complant dans son ouvrage sur les matières féodales et censuelles. Alors que dans cet ouvrage, il n'hésite pas à assimiler le complant au champart, à le considérer comme un « champart de vignes », à le rapprocher du bail à rente, sans distinguer en aucune manière le complant du Comté nantais de celui des autres provinces, il adopte, dans ce travail, un point de vue totalement opposé, celui-là même que soutiennent les Administrateurs du département de la Loire-Inférieure, et les principaux intéressés à ce que l'adjudication des vignes à complant pût être reprise. Or, Hervé qui fut avocat au Parlement de Rennes avant de l'être au Parlement de Paris, est un des auteurs des plus avertis des questions qui touchent l'Ancien Droit, et particulièrement l'Ancien Droit

(1) Arch. Loire-Inf., série Q 346.

breton. Il semble étrange, dans ces conditions, que la caractéristique du complant lui ait échappé, alors qu'il traitait de cette matière dans son ouvrage.

Ce mémoire mérite d'être analysé, au moins succinctement dans cette étude, car il fait état des arguments qui seront reproduits par la suite par Boulay-Paty dans le rapport qu'il fera au Conseil des Cinq-Cents et formeront la base de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

Ce seront ces arguments qui, posés comme principe indiscutable formeront la base du droit de complant au cours du XIX^e^ siècle et jusqu'à nos jours.

Le travail, rédigé en ce style emphatique qui était de mode à l'époque, débute par ces phrases qui traduisent le sens même que l'auteur entend donner à la polémique : « Le droit de propriétaire, ce droit respectable et sacré, dont le maintien a été dans tous les temps, le but et l'objet des gouvernements et des lois sociales, vient d'éprouver une nouvelle atteinte dans le département de la Loire-Inférieure. La culture de la vigne est presque la seule qui convienne au sol de l'ancien Comté nantais. Pour étendre et maintenir cette culture, un usage dont l'origine se perd dans la nuit des temps a introduit un genre de concession que l'on ne connaissait pas dans aucune autre province. On y concédait aux cultivateurs ou colons, non pas la propriété du fonds, mais le simple droit d'y planter des vignes, de les cultiver et d'en recueillir une partie des fruits à leur profit, c'était le salaire de leur travail et le prix de l'engrais qu'ils étaient obligés de fournir. L'autre portion de vendange était réservée pour le propriétaire ou bailleur, et devait être conduite, en nature, à son pressoir... »

« Ce mode de concession, affirme l'auteur, était commun aux nobles et aux roturiers, aux seigneurs et aux autres propriétaires, en un mot, c'était le droit commun du territoire nantais, et il y a toujours eu une parfaite uniformité de principes et d'idées sur sa nature. »

Vient ensuite une critique et un regret de l'incompréhension manifestée par les colons à la suite des « manœuvres perfides de quelques mauvais esprits » à l'égard de la législation révolutionnaire.

Puis il est fait mention des requêtes adressées aux Administrations et de l'avis de ces dernières en faveur des propriétaires qu'on prétend dépouiller.

Enfin, les arguments essentiels méritent d'être intégralement rapportés.

« Les moyens que les autorités locales ont déjà fait « valoir en leur faveur et ceux qu'ils ont à opposer « eux-mêmes, se tirent la nature et de l'objet du bail « de vignes, dans le territoire nantais. Encore une « fois, ce bail ne comprend point la propriété foncière, il se borne au plant à la superficie, suivant « l'expression des auteurs bretons sur la nature des « domaines congéables; il ne donne au preneur que « le droit de culture et de fruits; en un mot, il est « véritablement de même nature que le bail à ferme, « et il n'en diffère que par la durée et par la manière « de payer le prix du fermage; encore le fermage des « terres labourables se paye-t-il souvent en nature, « comme celui des vignes nantaises.

« Ce n'est point là un système arbitraire, imaginé « pour le besoin du moment, c'est une vérité antique

« et constante, attestée par des monuments et des « faits de toute espèce.

« D'abord, plus on analyse de baux de vignes, plus « on en combine les termes et les dispositions, plus « on est convaincu : 1° qu'ils ne s'étendent pas au « delà du droit de planter et de cultiver; 2° que là « se borne tellement la concession que le preneur ne « peut pas disposer d'un seul pied d'arbre; 3° que « s'il laisse périr la vigne, son titre s'éteint de plein « droit, et par la seule force des choses; 4° qu'il ne « peut pas transporter les dicts, à un tiers, sans le « consentement du bailleur; 5° qu'il a si peu le droit « d'user et d'abuser, qui caractérise la propriété, « qu'il doit attendre que le propriétaire du quart ait « fixé le jour où la vendange doit commencer et ait « permis d'ouvrir la vigne. Tous les baux sont uni- « formes sur ces divers points, tous ont ces carac- « tères et portent ces dispositions : tous sont, par « conséquent exclusifs du droit de propriété.

« En second lieu, il est sans exemple que quand le « mauvais état d'une vigne à quart ou à tiers a été « certain, le colon ait pu, ait voulu même se garantir « de l'expulsion, et empêcher le bailleur d'y rentrer, « ou d'en disposer à son gré.

« En troisième lieu, les propriétaires du quart ont « seuls, et dans tous les temps acquitté les impôts, « et toutes les charges foncières, eux seuls ont tou- « jours été chargés de la confection et de l'entretien « des chemins.

« En quatrième lieu, eux seuls encore fournissaient « aux seigneurs, et même au roi, des aveux ou des « déclarations des vignes à quart, qu'ils énonçaient

« souvent sous la dénomination de fonds et empla-
« cement, et jamais les détenteurs n'en ont fourni.

« En cinquième lieu, la quotité de fruits, due au
« bailleur, lui appartient, si essentiellement, et est si
« essentiellement aussi le produit de sa propriété,
« que les colons ne lui fournissent jamais de titres
« nouveaux, (appelés attournances, en Bretagne) cette
« précaution qui a pour objet de prévenir la pres-
« cription, est inutile quand le possesseur ne jouit
« pas comme propriétaire. »

Le mémoire continue par le rappel de la décision prise par l'Intendant de Bretagne, le 8 mai 1731, et de la délibération des Etats du 11 novembre 1760. Il fait ensuite état des protestations des complanteurs contre les droits fiscaux pour en tirer argument en faveur de l'opinion que les derniers, eux-mêmes, ne se considéraient pas comme propriétaires. « S'ils étaient propriétaires, écrit l'auteur, le décret qui supprime les champarts les autoriserait à refuser le quart aux bailleurs qui n'étaient pas seigneurs, comme à ceux qui l'étaient, avec cette seule différence qu'ils devraient, aux uns, une indemnité qu'ils ne devraient pas aux autres; or, aucun refus n'a d'abord été fait, et aucune indemnité offerte aux propriétaires non-seigneurs. » Et d'insinuer que s'il existe actuellement des difficultés, c'est le fait de provocateurs. « Le premier jugement qu'ils ont eux-mêmes porté, condamne les colons et peut leur être opposé. »

L'auteur du mémoire, contrairement à l'argument consigné dans la délibération des paroisses de Saint-Julien-de-Concelles et de Saint-Similien, admet que

les seigneurs aient perçu sur les mutations de vignes à quart, le droit de lods et ventes. Et d'expliquer cette pratique par l'assimilation en Bretagne, en ce qui concerne le droit de lods et ventes seulement, des baux de plus de neuf ans aux contrats de vente.

Quant au retrait parfois appliqué en matière de vignes à quart, on trouverait une explication analogue dans l'article 313 de la Coutume de Bretagne « qui admet le retrait sur un bail qui excède neuf ans, lorsqu'il reste encore six années de jouissance à courir. »

Enfin, et ce sera la dernière remarque que fera le rédacteur du mémoire, le complant des coutumes voisines, Anjou, Maine, Poitou, La Rochelle et Saint-Jean-d'Angély, n'est en rien comparable au bail à devoir de quart de l'ancien Comté nantais.

Alors que le complant des coutumes que nous venons d'énumérer et de plusieurs autres telles celles du Nivernais où le complant est appelé « partie », de Chartres où il est appelé « carpot », ou de Clermont-en-Beauvaisis où il s'appelle « vinage », est pour les vignes ce que le champart ou le terrage est pour les terres arables, et que la concession y emporte la propriété du sol, en Bretagne, le droit de quart aurait reçu ses règles du seul usage.

S'il fallait en croire l'auteur de la pétition, l'ancien Comté nantais aurait ignoré le droit du complant. Il n'existait, en cette partie de la Bretagne qu'un « droit de quart », que des « vignes à quart ». Le terme du complant y était inconnu. Aussi est-ce erreur ou inadvertance de Poullain-Duparc, que de parler d'un complant nantais qui se serait établi à

l'imitation de la coutume du Poitou [1]. C'est également par erreur que le même auteur a écrit qu'un seigneur peut afféager son domaine à titre de complant, car si le principe est vrai il s'agit « non de ce que les seigneurs pouvaient faire, mais de ce qu'ils faisaient réellement ».

Et le mémoire de se terminer par une conclusion d'ordre philosophique que résume la phrase qui en marque le début : « Il faudroit renoncer à rien prouver aux hommes, s'il n'étoit pas prouvé maintenant, que les colons de vignes à quart, du pays nantais, n'en sont aucunement propriétaires [1] ». Et d'invoquer l'autorité du Directeur des Domaines du Département de la Loire-Inférieure et l'arrêté de l'Administration de ce Département.

Sans nous attarder à cette autorité à coup sûr intéressée, il nous faut nous attacher aux principaux arguments contenus dans cette pétition et dont nous avons déjà apprécié et critiqué quelques-uns.

L'auteur, assurément, procède par affirmation sans apporter aucune justification de ce qu'il avance.

Déclarer, par exemple, que le terme de « complant » était inconnu dans le Comté nantais, où seules étaient exploitées des vignes à quart, est une affirmation toute gratuite et qui traduit une ignorance certaine de l'historique de la question et de la pratique alors en cours. Citer tous les actes, les textes coutumiers qui font mention du complant dans le Comté nantais serait parfaitement impossible. Il suffit au lecteur de se reporter tant aux actes de prises qu'aux actes

(1) Mémoire pour les propriétaires de vignes à quart du Département de la Loire-Inférieure (Brumaire An V).

d'exponce, aux ventes entre complanteurs et aux aveux auxquels nous nous sommes référés au cours de cet ouvrage pour se persuader que le complant était en usage constant dans le Comté nantais. Et nous ne revenons pas sur l'argument géographique qui interdit de penser que telle vigne des coteaux de la Sèvre ou de la Maine, fût une vigne à devoir de quart, possédant la nature d'une simple ferme, alors que celle qui s'étale sur la rive angevine ou poitevine est une vigne à complant, « de ce complant qui dans ces provinces est pour les vignes, ce que le champart ou le terrage est pour les terres labourables », et où la concession y emporte la propriété du sol. La seule critique faite par l'auteur du mémoire à l'opinion de Poullain-Duparc est que « si le droit de quart du territoire nantais s'est établi à l'imitation de la coutume du Poitou, cette imitation est très imparfaite ». Sans plus de portée nous paraît être l'argument concernant le retrait féodal et la perception du droit de lods et ventes en cas de transmission de baux à complant.

S'il est exact qu'en Bretagne, les baux de plus de neuf années étaient assujettis au droit de lods et ventes et sujets au retrait lignager, il convient de se souvenir que les droits de lods et ventes étaient également perçus dans le ressort des coutumes voisines, notamment dans le Maine et en Anjou, où il ne pouvait s'agir de simples fermes. On comprendrait d'autant moins cette argumentation que les complanteurs ont eux-mêmes réclamé en 1788 la suppression des lods et ventes, et que d'aucuns ont voulu y voir la preuve que le complant nantais n'était qu'une simple ferme.

Pourquoi demander l'exemption de ces droits, si les baux à ferme excédant neuf années (et c'est le propre des baux à complant), doivent l'acquitter, en fonction même de cette durée? On peut s'étonner, au surplus, de constater une opposition entre l'opinion du rédacteur du mémoire, qui reconnaît que le complant donnait lieu à lods et ventes, et l'affirmation d'actes de notoriété dont il est fait mention dans l'extrait de la délibération des Etats de Bretagne du 11 mars 1788, qui prouveraient qu'il n'est pas perçu pareil droit sur les actes de complant [1]. Enfin, les explications que nous avons données relatives à l'insinuation des actes de complant au taux des ventes et non des fermes, suffisent à démontrer le caractère erroné de l'affirmation qui précède [2]. Quant au retrait, il nous suffit de rappeler à ce sujet l'opinion de Hévin, d'après laquelle, si la « prémesse » « (ou retrait lignager) a lieu aux simples fermes, « beaucoup plus l'a-t-elle au bail dont était cas, car « il est translatif de propriété ».

---

(1) Arch. départementales d'Ille-et-Vilaine, série C. Commission intermédiaire des Etats de Bretagne. Délibération Registre C. 3840, p. 1102.

(2) Cf., p. 125.

C'est ce que précisent notamment les articles 14, 15 et 18 de la déclaration royale du 29 septembre 1722 relative au contrôle des actes de notoriété, insinuations, avec le tarif qui en règle les droits.

L'art. 14 fixe pour les baux d'héritages à cens ou rentes foncières, le tarif en capital au denier vingt.

L'art 15 règle le tarif des baux à ferme et l'art. 18 celui des baux emphytéotiques et à domaines congéables et au-dessus de neuf années, suivant même tarif. Or, nous avons fait remarquer que pour l'enregistrement les actes de prise à complant contenaient toujours évaluation « en fond », donc en capital.

Nous ne reprendrons pas la critique que nous avons faite et l'explication que nous avons donnée de l'ordonnance de 1731 et de la délibération de 1760. Mais l'opinion que nous avons émise touchant le rapprochement opéré entre le complant et le bail à domaine congéable n'a pas échappé à l'auteur de la pétition qui précise que le complant « se borne au plant, à la superficie, suivant l'expression des auteurs bretons, sur la nature des domaines congéables ». Notons cependant qu'il ne s'agit pas d'une assimilation, mais tout au plus de l'indication d'une ressemblance, car l'auteur ajoute tout aussitôt : « il est véritablement de même nature que le bail à ferme ». S'il est exact qu'Hervé fut le rédacteur du mémoire, la remarque ne saurait surprendre, car cet auteur était nourri de droit breton. Elle valait cependant d'être faite car nous verrons que c'est une véritable assimilation au bail à domaine congéable que prononcera l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

Ceci posé, nous abordons les principaux arguments de fait que mentionne la pétition de Brumaire An V. Ces arguments seront d'ailleurs repris au Conseil des Cinq-Cents, l'année suivante, par Boulay-Paty.

Tout d'abord, que faut-il penser de l'affirmation que les baux de vignes ne s'étendent pas au delà de planter et de cultiver? Il peut se faire que le preneur trouve une vigne déjà plantée et n'ait plus alors qu'à en assurer l'entretien. Le but est de permettre le service de la redevance. Mais est-ce suffisant pour conclure à la précarité de la jouissance du preneur? Le débiteur du droit de champart n'avait pas davantage de droits. Il nous suffit de relire Guyot. Mais

est-il exact que le preneur ne puisse disposer d'un seul pied d'arbre? Certains baux en contiennent en réserve. Pour la plupart, ils datent du XVIII[e] siècle, postérieurs par conséquent à l'ordonnance de police du Procureur-Syndic de la ville de Nantes de 1688, qui portait obligation de clore les vignes. Le bail du Petit-Boireau, que nous retrouverons bientôt, et qui est daté du 29 septembre 1679, porte rétention au profit de la bailleresse des bois d'alentour, et qui se trouvent sur la vigne. L'interprétation du rédacteur de la pétition n'est-elle pas trop rigoureuse? Ne s'agit-il pas, plutôt que des arbres, des taillis qui, dans cette région du Loroux-Bottereau, entourent les clos de vignes et en couvrent certains quartiers? Dans l'affirmative, on comprend que la réserve du bailleur s'étende sur ces taillis qui sont sources de profits, dont il y a lieu de remarquer que les preneurs n'ont pas même à les entretenir.

Il y a plus. Certains actes abandonnent simplement au preneur la propriété des haies qu'il aura à planter également [1]. Quant à l'argument qui consiste à prétendre que le titre s'éteint de plein droit lorsque la vigne est morte du fait du preneur, il est loin, à notre sens, d'avoir la portée qu'on a voulu lui donner. Sans doute, le bailleur peut-il rentrer en possession des vignes laissées à l'abandon par le preneur. Il peut le faire, disent les actes, « sans ministère de justice », encore bien qu'il doive fréquemment avoir recours à cette dernière. Mais la volonté du preneur est l'élément déterminant de ce « retrait ». C'est le preneur, en effet, qui, par sa négligence, provoque

(1) V. annexe n° 3. Contrat du 22 juin 1616.

le dépérissement de la vigne. C'est son seul fait qui autorise la reprise des vignes par le bailleur.

C'est, nous l'avons vu, l'un des arguments les plus forts, soutenus par Merlin, en faveur du caractère translatif du bail à complant. Car « c'est de la volonté des preneurs que dépend l'événement qui peut seul faire rentrer les demandeurs dans les biens dont il est question ».

Nous nous sommes suffisamment expliqués sur la subordination de la cession de la vigne complantée à l'autorisation du bailleur pour n'avoir pas à insister sur ce point. L'élément essentiel du complant, c'est le prix de la cession, c'est la redevance. Le bailleur veut se réserver toutes garanties, et, à notre sens, c'est pour cette raison que plusieurs contrats comportent pareille clause. Encore convient-il de remarquer qu'il s'agit, pour la plupart, d'actes anciens, et qu'ils contiennent, non pas une clause interdisant la cession du bail, mais la vente des vignes cédées à complant.

Quant à l'autorisation du bailleur pour ouvrir le clos, elle est si peu particulière au bail à complant qu'elle s'applique aussi bien aux terrages et aux viages de leur nature sont incontestablement translatifs de propriété [1]. La pratique du ban de vendange est une pratique générale, dont nous avons signalé l'application dans les pays de vignes.

Nous nous sommes expliqués sur la signification habituelle de l'exponce, qui intervient le plus souvent lorsque la vigne est en mauvais état et le complanteur dans l'impossibilité de faire les frais d'un rétablis-

(1) C'est ce qu'exprime l'arrêt du Parlement de Rennes de 1746.

sement. On ne s'expliquerait pas cette véritable cession de droits, si le preneur avait été contraint de laisser le bailleur prendre à son gré possession de la vigne et en disposer. Ne suffisait-il pas au preneur de replanter pour éviter le jeu de la clause résolutoire?

L'argument tiré du paiement par les bailleurs des charges et impôts fonciers serait peut-être de quelque valeur s'il était démontré qu'ils les payaient réellement. Au demeurant, un avocat des complanteurs, Petit des Rochettes n'écrivait-il pas avec raison au XIX[e] siècle : « ce qu'il s'agirait de savoir, ce n'est pas qui est inscrit au rôle, et qui paie, mais qui doit être inscrit et qui doit payer » [1]. Et l'objection prend toute sa valeur, lorsque l'étude de la jurisprudence du XVIII[e] siècle, nous révèle les difficultés d'application des impositions royales en matière de cens, dîme, rentes et champarts. Alors que certaines décisions ont mis le paiement de ces impôts à la charge du bailleur, d'autres y ont contraint à la fois le bailleur et le preneur, malgré l'opposition du premier, qui arguait de ce qu'en réalité il paierait deux fois [2].

Aucune propriété n'appartenant au complanteur sur les chemins d'accès, il est naturel que l'entretien en fût assuré par le seigneur du domaine, qui ne possédait pas seulement sur celui-ci des droits de complant, mais aussi des vignes franches en toute propriété. Enfin, depuis plusieurs décades, avant la Révolution, certains complanteurs, par le jeu de la

(1) PETIT-DES-ROCHETTES : *Questions relatives au Complant*, Nantes 1834.

(2) DENISART, *op. cit.*, t. II. V. *Impositions royales*, notamment p. 530.

rétention de la propriété par le bailleur, n'avaient plus que la jouissance utile des vignes complantées.

Les actes d'aveux que nous avons cités et qui ont trait à des complants datant même du XVIII[e] siècle, nous apportent la preuve incontestable que l'auteur de la pétition de Brumaire An V a avancé des affirmations inexactes. Sans doute, les propriétaires du quart faisaient-ils également aveu de leurs droits de quart soit au suzerain, soit au roi. C'est ainsi qu'Alain de Kerguz, prieur de Batz, confessait, en 1458, tenir comme fief d'église amorti les maisons du prieuré, les rentes par deniers, vignes, complants de vignes, salines, dîmes de blé, de vin, et autres héritages de la paroisse de Batz [1]. Rien de surprenant dans cette éventualité. N'avons-nous pas vu que le droit à la redevance que possède le bailleur à complant était sous l'ancienne législation un droit réel immobilier?

Ainsi en aurons-nous terminé avec cette analyse et cette critique, lorsque nous aurons répondu à l'argument tiré du défaut de « titre nouvel » fourni par le preneur au bailleur de la vigne. D'après l'auteur du mémoire, il faudrait voir dans cette absence, la preuve de la propriété du bailleur. Le but du titre nouvel est d'éviter la prescription. Avant trente ans, le bailleur doit demander reconnaissance de ses droits par le complanteur. Or, il n'est pas besoin de semblable précaution lorsque le possesseur n'est pas propriétaire. S'il fallait en croire le rédacteur du mémoire, jamais pareil acte n'aurait été fourni. Il s'agit là encore d'une inexactitude. C'est ainsi que le 29 octobre 1771, plusieurs complanteurs des paroisses

(1) Archives de la Loire-Inf., série B. Dossier 777.

de Château-Thébaud et Vertou font reconnaissance de vignes à quart à l'abbé de la Rive, comme « étant aux droits des dames religieuses de la Regrippière ». L'argument se retourne ainsi contre la thèse soutenue par Hervé [1].

Si Boulay-Paty, l'année suivante, et au cours du XIX[e] siècle, tous ceux qui ont écrit sur le complant font état de ce texte, et en tirent sans l'analyser, ni le discuter, des conséquences qu'en droit, ni en fait, il ne saurait avoir, il ne faudrait pas cependant supposer qu'il s'agisse là d'une pétition unique, résumant les arguments de tous les propriétaires de vignes à quart du département de la Loire-Inférieure, qui y auraient apposé leur signature.

Il nous a été donné de retrouver à la Bibliothèque municipale de Nantes, le texte d'un « Mémoire pour les propriétaires des vignes du département de la Loire-Inférieur » non daté, mais qui semblerait devoir être également situé aux environs de Brumaire An V. Il paraît toutefois être postérieur au mémoire de Hervé [2]. Les arguments que soutient ce mémoire sont absolument en contradiction avec ceux soutenus dans le précédent mémoire.

Le rédacteur de ce mémoire oppose à l'opinion de ceux qu'il qualifie d' « amateurs du tiers et du quart », certains actes établissant l'existence dans le Comté nantais du contrat de complant, et son caractère immobilier à l'égard du preneur. Rédigé dans le même style emphatique et grandiloquent que la pétition dont la rédaction est attribuée à Hervé, ce

(1) Reconnaissance du 29 octobre 1771 rapportée par ROBERT, *op. cit.*, p. 38.

(2) Bibliothèque municipale de Nantes, n° 206.306 C. 107.

mémoire, bien que publié dans un but de polémique comme celui qui l'a précédé, apporte néanmoins sur notre contrat quelque lumière. C'est, en particulier, en ce qui concerne la commise que les précisions qu'il donne offrent un intérêt. Il vient détruire, en effet, l'argument soutenu par quelques auteurs et notamment M. Beucher, selon lesquelles la coutume de La Rochelle diffère de celles du Poitou et des autres provinces en ce qui concerne le droit de reprise du bailleur, opinion contenue, au surplus, en quelques décisions jurisprudentielles [1]. Nous avons indiqué déjà combien peu sûre nous semblait cette argumentation. Elle se base uniquement sur l'affirmation de Boucheul, sous l'article 62 de la Coutume de Poitou qui se réfère à un arrêt déclarant que la reprise des vignes abandonnées pouvait être faite par le bailleur, dans le ressort de la coutume de La Rochelle, mais seulement à charge de les tailler, et cultiver, et les rendre ensuite au complanteur, celui-ci devait acquitter alors les frais de culture et des dommages-intérêts [2]. Quant à la coutume de Poitou, nous l'avons vu, sa rigueur était plus grande, puisqu'elle permettait au bailleur de rentrer en possession des vignes délaissées, comme les clauses des actes de complant nantais, permettent au bailleur de reprendre ces vignes « sans autorité, ni ministère de justice ». En réalité, avons-nous constaté, pareille clause jouait fort rarement, et aucun exemple n'en a été porté à notre connaissance. Il semblait même résulter de la fréquence des exponces comme de la vente aux

(1) V. notamment Poitiers, 19 février 1894. S. 94.2.201.
(2) Boucheul, *op. cit.*, sous art. 62.

enchères des complants en déshérence, que la clause ne fût que théorique. C'est ce que vient confirmer le rédacteur du mémoire. Selon lui, il n'existerait pas d'exemple qu'un propriétaire de devoir de quart ou de tiers ait été autorisé à se mettre en posession, sans formalité de justice, des vignes sujettes à ce devoir, par la seule raison « qu'elles n'avaient pas été façonnées suivant l'usage ». Et le rédacteur d'ajouter : « toutes les clauses énoncées dans les baux à complant tendant à évincer le premier (preneur) sans aucun acte de justice, ont toujours été regardées comme contraires à la nature même du contrat qui les contenait, aussi n'ont-elles jamais eu plus d'effet que celles contenues dans des baux à rente, qui autorisaient le bailleur à rentrer dans ses propriétés, soit faute de paiement, soit faute de l'exécution de quelques conventions; toujours le preneur rentier fut autorisé à conserver la chose par lui acquise, en satisfaisant dans un temps qui lui était fixé aux obligations qu'il s'était imposées » [1].

Nous ne nous serions pas si longuement attachés à l'examen de cette controverse si elle n'avait posé tout d'abord le problème même de la nature du bail à complant. Depuis le début de ce travail, nous avons cherché à l'aide tant des documents que de l'opinion

(1) L'auteur du mémoire cherche à démontrer la ressemblance complète qui existe et ne peut manquer d'exister entre le complant d'Anjou, du Poitou et des autres provinces et le complant nantais. Nous croyons avoir nous-même suffisamment insisté sur ce point, pour faire grâce au lecteur de nouvelles citations. Il semblerait à croire le rédacteur, que l'Administration centrale du département ait, par deux lettres des 24 Vendémiaire et 19 Brumaire An V apporté la preuve que l'Administration considérait comme supprimés les « devoirs du tiers et du quart » dues à des émigrés.

des auteurs, à définir cette nature. Nous croyons y être parvenus.

Nous avons marqué toutefois l'entorse qui a été faite au principe général, par l'ordonnance de 1731, relative aux complants du pays nantais. Le premier des mémoires que nous avons analysés s'appuyant sur l'autorité de ce texte, et sur des affirmations dont nous avons tenu à démontrer l'inexactitude, cherche à renforcer cette opinion et à la faire admettre par le législateur.

Nous parvenons ainsi au dernier stade qui a précédé le monument législatif que représente l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

§ II

L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT DU 4 THERMIDOR AN VIII

Par son avis du 2 Thermidor An VIII approuvé par le Chef de l'Etat, le 4 Thermidor et inséré au « Bulletin officiel », le Conseil d'Etat, faisant œuvre législative apportait au droit de complant dans le département de la Loire-Inférieure, un statut nouveau, qui est caractérisé par l'affirmation de la nature du droit ancien, en matière de contrat de complant.

Le principal artisan de ce résultat est l'ancien liquidateur-séquestre des domaines nationaux dans le département de la Loire-Inférieure, Boulay-Paty.

Député au Conseil des Cinq-Cents, celui-ci fit bientôt partie d'une Commission spécialement désignée par l'Assemblée pour examiner la question du

complant en Loire-Inférieure [1]. Tous les auteurs qui ont soutenu au cours du XIX^e^ siècle que Boulay-Paty avait fait en l'occurence, œuvre de partisan, se sont vus répliquer que ce dernier avait seulement repris les arguments de droit contenus dans le mémoire de Brumaire An V et traduit devant les représentants du peuple l'opinion générale des habitants de la Loire-Inférieure.

Et cependant on ne peut qu'être frappé de la concordance qui existe entre la fonction de sequestre des domaines nationaux et de rapporteur d'une loi qui aurait pour but de déclarer le complant nantais irrachetable et simple louage. On ne peut faire abstraction des difficultés rencontrées par l'Administration en ce qui concerne la vente des vignes à complant placées sous séquestre. On ne peut non plus oublier les manœuvres qui ont tendu à faire du complant nantais un droit particulier, très éloigné du complant des autres provinces, dont il n'aurait pas même porté le nom.

Il nous a été donné au surplus de nous rendre compte de manière irréfutable de la mauvaise foi dont a fait preuve en cette affaire, Boulay-Paty; ce qui suffit à ôter tout crédit à ses affirmations.

Le rapport fut développé par Boulay-Paty à la séance des Cinq-Cents du premier jour complémentaire de l'An VI.

Il conclut, en premier lieu, à ce que le contrat de complant ne saurait avoir été supprimé en Loire-Inférieure, motif pris de ce qu'il n'est pas translatif

(1) Cette Commission était composée de Boulay-Paty, député de la Loire-Inférieure, Villers et Goupilleau, députés de la Vendée; Brichet, du Maine-et-Loire; Glais, du Morbihan.

de propriété et n'a jamais possédé aucun caractère féodal. En second lieu, il prétend établir que la redevance n'est pas rachetable, parce que le contrat n'a jamais emporté translation de propriété et n'a d'autre caractère que celui d'une ferme. C'est là un argument nouveau et qui possède une importance certaine. En effet, le principe posé par les lois révolutionnaires était, nous l'avons vu, de confirmer dans sa propriété le détenteur du domaine utile. Le principe que pose Boulay-Paty innove, puisqu'il n'admet au bénéfice de la législation nouvelle que les détenteurs de domaines en vertu d'un acte translatif de la propriété.

Le rapporteur use, pour sa démonstration, des arguments déjà exposés et soutenus par l'auteur du mémoire de Brumaire An V. Ils peuvent se condenser de la manière suivante :

1° Les impôts étaient toujours à la charge du bailleur;

2° Les bailleurs fournissaient, soit au seigneur, soit au roi, aveu ou déclaration, et jamais les détenteurs n'en ont fourni;

3° Le bailleur avait la jouissance des arbres;

4° Le preneur pouvait être évincé, au cas de mauvaise culture, sans qu'il y eût besoin de recourir à justice;

5° Le preneur devait conserver le terrain sous la même culture;

6° Dans les actes, le propriétaire était désigné sous le nom de bailleur, et le cultivateur sous celui de preneur. Argument sans aucune portée, puisqu'aussi bien le terme de bailleur comme celui de preneur

avaient, sous l'ancien droit, un sens extrêmement large et traduisaient aussi bien le transfert de la propriété que la remise à titre de simple louage.

Quant aux autres arguments, nous les avons suffisamment critiqués pour que nous n'ayons pas à y revenir.

Qu'est-ce donc, en vérité, que le « bail à devoir de tiers et de quart » que l'on trouve en Loire-Inférieure?

« Le bail à devoir de tiers et de quart, dans le département de la Loire-Inférieure, dit le rapporteur, consiste à céder une partie des fruits ou d'une vigne déjà plantée et en rapport ou d'un terrain destiné à être planté en vigne à la charge au preneur de faire tous les travaux de la plantation et de la culture, de fournir les engrais et de conduire au pressoir du propriétaire-bailleur la portion de fruits que celui-ci se réserve et qui est, soit du tiers, soit du quart, et quelquefois de la moitié. Il arrive souvent qu'on y ajoute une légère rétribution en volaille... »

« ...Telle est, citoyens représentants, la définition de ce bail unique, extraordinaire, que nous avons puisé dans la réclamation des propriétaires et dans les observations de l'administration centrale du département, parce qu'elle repose strictement sur des titres dont nous avons les expéditions légales à la main... L'ensemble de ces diverses dispositions que ces titres contiennent, offre, comme on le voit, un contrat d'une espèce à part, absolument distincte du champart et du complant tel qu'il a lieu dans d'autres parties de la République. Ce bail ne comprend point la propriété foncière; il se borne au plant, à la super-

ficie... Il n'a, par sa nature, aucun caractère de vente, ni de transport de fonds; il ne dessaisit point le bailleur de sa propriété qui reste, au contraire, toujours entre ses mains; il ne donne au preneur que le droit de planter et de cultiver la vigne... Là se borne tellement la possession que le preneur ne peut disposer d'un seul pied d'arbre. Les arbres de toute espèce, ainsi que les haies qui bornent les vignes, demeurent en la possession du bailleur qui en jouit privativement ou du moins lorsqu'il en laisse au colon la tonture et les émondes, ce n'est qu'à la condition d'entretenir la clôture... Les propriétaires seuls fournissaient soit au seigneur, soit au roi, aveu ou déclaration, et jamais les détenteurs n'en ont fourni. »

« Notre Commission, dit-il encore, a voulu pousser plus loin ses recherches et voir si les anciennes coutumes des cantons voisins, tels que : le Maine, le Poitou, Saint-Jean-d'Angély, etc..., avaient quelque chose de ressemblant au bail dont il s'agit ici; elle s'est pleinement convaincue que le contrat dont elle parle est entièrement différent. Ces coutumes parlent d'un complant qui, dans les unes, donnait même lieu au retrait lignager, et dans les autres, surtout celle du Poitou, paraît infecté des vices de la féodalité. Dans le département de la Loire-Inférieure, le bail à devoir de tiers, ou de quart, n'est dû qu'à un usage local qui n'embrasse point la propriété et la coutume de Bretagne n'a aucune disposition à cet égard. C'est cet usage antique et sacré qui fixe invariablement la nature et qui règle les effets de ce bail; c'est cet usage que notre Commission a dû prendre exclusivement pour guide... »

Nous avons cru devoir citer ce texte. Outre l'inexactitude des arguments de fait sur lesquels il se fonde, il imprime au complant une direction nouvelle, en complète opposition avec sa nature et avec son histoire. Comment affirmer par exemple que le bail à devoir de quart du Comté nantais ne ressemble en rien au complant en usage dans le ressort des autres coutumes? Nous avons étudié avec assez de soin le complant nantais pour être bien assuré de son intime communauté d'essence avec le complant d'Anjou et du Poitou. Est-il permis de déclarer que le complant nantais ne donnait pas lieu à retrait lignager, lorsque Hévin a pris soin de reproduire sous Frain, la décision essentielle et irréfutable en la matière; comment faire appel au seul usage, alors que Poullain-Duparc renvoie en ce qui concerne le complant nantais à la coutume du Poitou?

Mais, sans doute, s'il avait fallu au rapporteur reconnaître cette identité de nature et de fonctionnement malgré les différences nécessairement introduites par l'usage du pays, n'aurait-il pu soutenir la thèse que les nécessités du moment, c'est-à-dire son rôle dans l'administration départementale, le contraignaient à faire triompher. Lui-même ne reconnaît-il pas, en effet, que le complant des provinces voisines, et notamment du Poitou, lui paraît infecté des vices de la féodalité?

Cet aveu traduit l'opinion que le complant de ces provinces a subi dans ces conditions l'effet des lois abolitives.

« Ici, conclut Boulay-Paty, le propriétaire donne sa terre à simple bail; dans les pays voisins, il transporte sa propriété à titre de complant, et même à

titre de domaine congéable; mais il n'y a rien de commun entre tous ces actes. Là, ce sont des coutumes, des usements écrits qui les régissent; ici, c'est la seule force de l'usage usité dans le canton... que les propriétaires se rassurent contre l'entreprise téméraire des preneurs qui, au moyen d'étranges applications, voudroient les chasser de leurs propriétés. Le corps législatif pardonne aux erreurs; mais il ne couronne pas des injustices. »

Pour étayer son argumentation, Boulay-Paty fait état de « titres » dont il porterait des « expéditions légales à la main » et annexés au rapport.

Ces titres, certifiés conformes par des notaires, consistent soit en extraits de jugements, soit en actes de prise [1]. Il est étrange de remarquer que ces textes ont été, très certainement pour les besoins de la cause, mutilés et remaniés.

Prenons en premier lieu l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne du 8 mai 1732. Comme pour démontrer que le Comté nantais n'a jamais connu le droit de complant, mais seulement le droit de tiers et

---

(1) Ces pièces sont suivies de la formule suivante :

« Fidèlement collationné (abstraction faite des qualités, « conformément à la loi) par nous, notaires publics du départ- « tement de la Loire-Inférieure, à la résidence de Nantes, sur « une grosse en papier à nous présentée, par le citoyen Chail- « lou et à lui rendue, sous son seing et les nôtres, ce jour « 3 du Fructidor An VI, de la République Française.

« Signé Chaillou, signé Guerry, Challet, notaires.

« Je soussigné, André Maussion, président et l'un des juges « au Tribunal civil de la Loire-Inf., certifie et atteste que « Guerry et Challet, qui ont signé le présent acte sont notaires « en ce département, et que foi doit être ajoutée à leurs « signatures, tant en jugement que hors.

« A Nantes, ce 12 Fructidor, An VI (29 août 1798).

« Signé : Maussion ».

de quart, Boulay-Paty y supprime le terme de « complant » [1]. De même dans le texte de la délibération des Etats de Bretagne de 1760. Alors que le texte véritable est ainsi rédigé : « Les actes de prise à complant ne doivent pas être assujettis aux droits d'insinuation parce qu'ils ne sont pas translatifs de la propriété du fonds », le texte cité par le rapport est conçu de la sorte : « Les preneurs n'étaient pas sujets au droit de franc-fief, etc... et que leurs actes de prise (leurs baux) n'étaient pas non plus assujettis au droit d'insinuation, parce qu'ils ne sont pas translatifs de la propriété des fonds. »

Mais la mauvaise fois de Boulay-Paty ressort plus nettement encore de la comparaison du texte annexé à son rapport et du texte réel, tel qu'il est rapporté par Augustin Delalande et Robert certifié conforme par M. Léon Maître, archiviste de la Loire-Inférieure « d'un acte de prise de vigne à devoir de quart au Petit-Boireau et daté du 29 septembre 1679 ».

Tout ce qui pourrait gêner l'argumentation du rapporteur est soigneusement supprimé ou modifié. C'est ainsi que le terme « transporté » caractérisant la remise de la terre au complanteur a été retranché du corps de l'acte, également le terme de fief appliqué à la vigne voisine, dite du Grand-Boireau et dont le caractère essentiellement féodal irait à l'encontre de la thèse soutenue par Boulay-Paty. Il n'est également pas fait mention du droit de foulage né du paiement de la dîme qui est portée au texte primitif, et qui

(1) Le véritable texte est le suivant : « Que les preneurs à complant n'acquièrent aucune propriété de la vigne. » Boulay-Paty « Que les preneurs à devoir de tiers et de quart n'acquièrent aucune propriété, etc... »

laisserait supposer une ressemblance avec le champart. Enfin, toute une partie de l'acte a été supprimée. C'est celle qui a trait au véritable « prix » que constitue l'obligation pour le preneur d'acquitter en faveur du complant, une somme de 134 livres 15 sols, outre le paiement de la redevance du quart de la récolte [1].

---

(1) Prise de vigne à devoir de quart, au Petit-Boireau paroisse du Loroux-Bottereau, en date du 29 septembre 1679.

Devant nous, notaires du marquisat de Goulaine, soussignés, ce 29 septembre 1679, avec soumission et prorogation de juridiction, est comparue haute et puissante dame Yolande de Goulaine, marquise dudit lieu, épouse séparée de biens de haut et puissant messire Claude, marquis du Chastel, demeurant en son château, paroisse de Haute-Goulaine, laquelle a baillé et transporté à Mathieu Bouiller, laboureur demeurant au magasin noble de la Roche du Pont de Louan, et Mathurin Becot, aussi laboureur demeurant au village de la Coindrie, les deux paroissiens du Loroux-Bottereau, présents et acceptants, savoir est la pièce du Petit Boireau contenant trois quartiers et un seizième de quartier suivant le gauléage et rapport verbalement fait par Me Pierre Marot, à ce commis de ladite dame du consentement desdits preneurs de laquelle elle se réserve les bois qui sont autour, et en icelle, située en ladite paroisse du Loroux, joignante d'un bout le clos de Grahory, d'un côté et bout, les jardins et chemins du dit village de la Coindrie au dit pont de Louan.

A la charge de planter en vigne blanche, dans le mois

La même prise, dans Boulay-Paty :

Devant nous, notaires de Goulaine, ce 29 septembre 1679, est comparue Yolande de Goulaine, épouse séparée de biens de Claude Chastel, demeurant paroisse de Haute-Goulaine laquelle a baillé Mathieu Bouhier, laboureur au magasin de la Roche du Pont de Loüan, et Mathurin Becot, aussi laboureur, demeurant au village de la Coindrie, les deux paroissiens du Loroux-Bottereau, présents et acceptants, savoir est la pièce du Petit-Boireau, contenant trois quartiers et un seizième de quartier, suivant le gauléage et rapport verbalement fait par Pierre Marot à ce commis de la bailleresse, du consentement desdits preneurs de laquelle elle se réserve les bois qui sont autour et en icelle, située en la dite paroisse du Loroux, joignant d'un bout le clos du Grahory, d'un côté, la vigne du Grand-Boireau, d'autre côté, et d'un bout, les chemins et jardins de la Coindrie, au dit bout de Loüan.

A la charge de la planter en vigne blanche, dans le

Le contrat qui se présente à nous dans sa forme primitive avec tous les caractères du droit de champart foncier translatif de la propriété du fonds, devient de la sorte un bail à ferme à durée indéterminée. Enfin, dans les contrats postérieurs à 1733, et qui, en vertu des décrets royaux, devaient être transmis aux registres des contrôles et de l'insinuation, Boulay-Paty supprime toutes les mentions attestant de la perception de ces divers droits.

---

de mai prochain icelle éprouer et façonner de deux bons tours de pic, taillée, raisée, et dehouttée en temps et saisons convenables, et la tenir bien close, parce que s'il y avait dommage il le porterait en privé nom. Et en cas que ladite vigne resterait une année sans être faite des dites façons ladite dame et les siens pourront s'en emparer.

Les dommages et intérêts néanmoins payés par lesdits Bouhier et Bécot qui s'obligent solidairement l'un pour l'autre, renonçant au bénéfice de division, ordre de droit et discussion de leurs biens meubles et immeubles, suivant les ordonnances royaux; de donner à ladite dame, en faveur du complant de ladite pièce, la somme de quarante quatre livres par cartier faisant ensemble cent trente quatre livres quinze sols, payables à six termes qui est pour chacun d'iceux, vingt-deux livres neuf sols, deux deniers à commencer le premier paiement de la Toussaint prochaine en un an, et de la manière continuer.

Et lui bailler tous les ans, quand ladite vigne sera en rapport, après que l'ouverture leur en sera faite, le quart de la vendange et un

mois de mai prochain, icelle éprouiner, façonner de deux bons tours de pic, tailler, raiser et la tenir bien close, parce que s'il y avait dommage, ils le porteraient en privés noms; et en cas que ladite vigne demeurerait une année sans être faite, la dite bailleresse et les siens s'en pourront emparer;

Et lui bailler tous les ans, quand ladite vigne sera en rapport, après que l'ouverture leur en sera faite, le quart de la vendange et un bon chapon ou argent le

Nous savons, en effet, à quel point ces mentions eussent été contraires à la thèse de Boulay-Paty. La manœuvre est grossière, elle traduit la mauvaise foi et l'esprit de cupidité qui l'a inspirée. Le problème se posait de connaître la véritable nature du droit de complant dans l'ancien Comté nantais. Des influences étrangères avaient, en certains cas, modifié les principes essentiels pour n'en faire qu'un droit de superficie. Mais les anciens contrats subsistaient dans toute leur rigueur et leur précision et dénotaient leur ressemblance avec les complants voisins.

Boulay-Paty ne s'est pas contenté d'affirmer des inexactitudes. Il a voulu valoriser une argumentation sans bases suffisantes par des textes tronqués et remaniés, et, qui plus est, certifiés conformes par des notaires dont la signature est garantie par le Président du Tribunal départemental lui-même.

Ces faits sont la démonstration de la valeur morale de ceux qui les ont accomplis, qu'il s'agisse des

---

bon chapon ou argent le vallant pour chacun desdits cartiers, au choix de ladite dame, rendus à leurs frais, au dit lieu du Pont de Louan, avec le droit de foulage et payeront dixmes à l'église.

Fait et consenti audit château de Goulaine, sous le seing de lad. dame pour ce que lesd. preneurs disent ne savoir écrire, ont fait signer à leur requête ledit Bouiller à Louis Eguin et le dit Becot à Jean Auger. Ainsi signé au registre : Yolande de Goulaine, Louis Esguin, Jean Auger. Davy notaire et Pean, notaire registrateur. A signé Pean notaire. P. C. C. l'archiviste paléographe Léon Maitre. — (Delalande, p. 136).

vallant par chacun desdits quartiers, au choix de la bailleresse, rendus à leurs frais au dit lieu du Pont de Louan, etc..., etc...

Fait et consenti, etc..., etc...

(Rapport Boulay-Paty).

modifications volontairement apportées à certains textes par les uns, ou de la passivité et de la légèreté des autres.

Le rapport de Boulay-Paty eut néanmoins pour résultat pratique, d'aboutir le jour même où il fut développé en séance, au vote d'une résolution d'urgence, ainsi conçue :

Article Premier. — Les lois sur la suppression des redevances seigneuriales, droits féodaux, censuels, fixes, ou casuels, etc..., et celles sur les rachats de rentes et redevances foncières, ne sont point applicables au bail des vignes à devoir usité dans la Loire-Inférieure.

Art. 2. — En conséquence, le bail des vignes à devoir continuera d'être exécuté entre bailleur et preneur, suivant la forme et teneur d'après l'usage local de ce département.

Art. 3. — Il n'est rien préjugé sur le complant régi par les coutumes voisines, telles que celles du ci-devant le Poitou, le Maine, La Rochelle, etc...

Art. 4. — La présente résolution sera imprimée et envoyée au Conseil des Anciens par un messager d'Etat.

Deux ans se passèrent cependant avant que la question ne fût législativement tranchée.

Les désordres intérieurs consécutifs aux revers militaires et à la banqueroute firent passer au second plan des préoccupations des législateurs la question des complants de la Loire-Inférieure.

Mais pendant ce temps des difficultés continuaient incessantes, dans le département. Les procès de complant encombraient les tribunaux. Pour l'An VII

seulement, le Tribunal de Nantes rendit plus de trente jugements en la matière.

Dans quel sens jugeaient les Tribunaux? Il suffit pour l'apprendre de se reporter au texte d'un acte de notoriété rédigé par les juges du Tribunal civil de la Loire-Inférieure, le 4 Nivôse An VIII. Cet acte de notoriété reprend intégralement les arguments du mémoire d'Hervé et ceux soutenus par Boulay-Paty dans son rapport au Conseil des Cinq-Cents [1].

---

(1)

ACTE DE NOTORIÉTÉ SUR LE BAIL A COMPLANT
(4 Nivôse An VIII)

« Les Juges du Tribunal Civil du Département de la Loire-Inférieure,

« Attestent :

« que suivant l'usage général du ci-devant comté nantais le bail des vignes à complant et à devoir d'une portion de fruits, telle que du quart, du tiers ou de la moitié, n'est à proprement parler, qu'un bail à fermage pour un temps illimité qui ne peut être confondu avec le bail à rente, ni avec les baux à complants utilisés dans les autres pays.

« Que celui-ci transporte la propriété du fonds au preneur, qui peut faire sur l'objet arrenté, tous les changements que bon lui semble, pourvu qu'il ne le détériore pas, et que le fonds puisse répondre au service de la rente; que le preneur de vignes à complant qui n'a jamais été considéré comme propriétaire du fonds, ne peut en changer la culture et est obligé de faire à la vigne, tous les tours et façons et de remplir les autres conditions du bail, sous peine d'être expulsé par le propriétaire ou bailleur du fonds.

« Que le preneur à rentes est propriétaire des arbres et haies qui entourent le terrain arrenté; que le preneur à complant n'en a point la propriété; et que si, dans quelques cantons, il a la disposition des émondes et de la tonte des haies, c'est pour le dédommager des frais de clôture;

« Que le preneur à rente rendait aveu au seigneur du fief et que le preneur à complant n'en rendait pas;

« Que le preneur à rente est imposé au rôle des contributions foncières et était assujetti aux réparations des chemins vicinaux, que ces réparations ont toujours été à la charge des bailleurs à complant et que ceux-ci ont seuls été imposés au rôle des vingtièmes et sont encore seuls imposés au rôle des contributions foncières.

« Que le preneur à rente est tenu de donner attournance ou titre nouveau tous les trente ou quarante ans, et qu'il n'est

C'est en cet état que la question se présentait au début de l'An VIII, lorsque le gouvernement prit l'affaire en main et soumit l'acte de notoriété que nous venons de rappeler au Conseil d'Etat, qui fut appelé à trancher la question, et à dire s'il était nécessaire de recourir à une mesure législative.

Le 2 Thermidor An VIII, le Conseil d'Etat émettait l'avis suivant que, étant donné l'importance qu'il a eue dans la pratique, nous croyons utile de reproduire dans son intégralité.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
(2 Thermidor, An VIII)

« Le Conseil d'Etat,

« Qui, sur le renvoi des consuls et sur le rapport de la section des finances, a discuté un rapport du

---

pas d'usage qu'on en exige du preneur à complant, qui, n'étant pas considéré comme jouissant *pro suo*, ne peut conséquemment prescrire contre le bailleur;

« Que le preneur à rente a pu s'en libérer et en faire le franchissement en vertu de la loi du 29 décembre 1790, et que le preneur à complant n'y a jamais été admis; que toutes les fois que le preneur à complant, débiteur envers un ci-devant seigneur de fief, voulant se prévaloir de la loi du 17 juillet 1793, a essayé de se décharger de la prestation et de la faire considérer comme féodale, il lui a été ordonné de prouver l'inféodation, et que faute de cette preuve, il a été condamné d'en continuer le service;

« Qu'admettre les preneurs à complant à se libérer et à faire le franchissement de leur prestation, ce serait dépouiller les bailleurs de leur propriété, et la transporter à leurs colons ou preneurs; que ce serait leur faire un préjudice considérable, en ce qu'on rendrait inutile et sans valeur, leurs logements : celliers, pressoirs, magasins, chaufferies, et autres ménageries destinées à l'exploitation des fruits dont leurs fermiers ou colons sont redevables.

« Arrêté en Tribunal de Nantes, ce 4 Nivôse An VIII de la République Française, une et indivisible. »

Signé : Moussion, Juguet, Gaudon, Cormier, Joyau, Praton, Dardel, Duot, Francheteau, Lecomte, Magouët, Mondessanne, Coignaud, Sauvresis, Audap.

Ministre des Finances sur la question de savoir s'il est nécessaire de proposer au Corps Législatif une loi dont l'objet serait de déclarer que la loi du 18-29 décembre 1790 qui autorise le rachat des rentes foncières, et celle du 17 juillet 1793, portant suppression, sans indemnité, des redevances seigneuriales et féodales, ne sont pas applicables aux baux à complant ou baux de vignes à portion de fruits, usités dans le département de la Loire-Inférieure.

« Après avoir vu quinze baux de vignes à complant des années 1638 et suivantes jusques et y compris l'An VI, ensemble un acte de notoriété du Tribunal civil du département de la Loire-Inférieure du 4 Nivôse An VIII,

« Considérant que, d'après ces actes, il est évident que le bail à complant ne transfère au preneur aucun droit sur la propriété des biens qui en font l'objet; que celui-ci, ses héritiers et ses représentants, ne possèdent qu'au même titre, et à la même manière que les fermiers ordinaires, sauf la durée de la jouissance; que la contribution foncière est due et payée par le bailleur, circonstance qui détermine avec encore plus de précision le caractère de cette tenue, et qu'on ne pourrait considérer les colons ou fermiers comme propriétaires de biens qu'ils tiennent à complant, sans rendre inutiles et sans valeur les bâtiments, celliers et pressoirs, répandus sur la surface du territoire appartenant aux bailleurs, et destinés par eux à l'exploitation des fruits dont les fermiers ou colons sont redevables envers eux;

« Considérant aussi que la tenue dont il s'agit, rentre dans l'espèce de celle connue sous le nom de tenue convenancière ou à domaine congéable, usitée

dans plusieurs départements formés de la ci-devant Bretagne et que les bailleurs des biens concédés à ce titre ont été maintenus dans la propriété de ces biens par décret de l'Assemblée Constituante, des 30 mai, 1er, 6 et 7 juin 1791, confirmés par la loi du 9 Brumaire, An VI.

« Est d'avis :

« Qu'il n'est pas nécessaire de recourir au législateur, pour maintenir ou conserver dans la main des bailleurs ou de leurs héritiers ou représentants, la propriété des biens concédés sous le titre de bail à complant dans le département de la Loire-Inférieure.

« Que la portion de fruits que s'y sont réservés les bailleurs, doit leur être payée sans difficulté par les preneurs, lesquels ne peuvent forcer les bailleurs d'en recevoir le rachat;

« Et qu'enfin, le Ministre des Finances doit prescrire à la régie de l'enregistrement, de se conformer à ses principes, relativement aux redevances de cette nature qui appartiennent à la nation. »

§ III

IMPORTANCE DE L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT DU 4 THERMIDOR AN VIII

L'avis émis par le Conseil d'Etat le 2 Thermidor An VIII fut contre-signé le 4 Thermidor par le Premier Consul, chef de l'Etat et après sa publication au « Bulletin Officiel » acquit l'autorité législative.

L'importance de ce texte est considérable. Il apporte les éléments d'un droit nouveau, marquant un recul manifeste de l'esprit des lois révolutionnaires.

Mais en ce qui concerne plus spécialement le complant nantais, l'avis du Conseil d'Etat instaure des règles nouvelles et particulières, parce qu'en désaccord avec la coutume, avec l'usage habituellement en vigueur et avec l'esprit même du contrat.

Quoiqu'il en soit, le contrat de complant, d'après cet arrêté législatif est et n'a jamais été qu'un bail à ferme, ne se distinguant des autres contrats de bail à ferme que par la durée, limitée dans celui-ci, perpétuelle ou illimitée dans celui-là. Aussi bien ne saurait être admis en vertu des termes mêmes de ce texte, que le complant ait jamais pu posséder, dans l'ancien Comté nantais, aucun caractère féodal, ni avoir été entaché de féodalité. Dans ces conditions, la législation révolutionnaire n'a pu l'atteindre. Non seulement aucune redevance due à titre de complant n'a pu être supprimée, mais aucune n'a pu non plus être déclarée rachetable.

Telles sont dans leur rigueur et leur simplicité, les conséquences qui se peuvent tirer de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

De telles conséquences attirent, à n'en pas douter, les critiques les plus vives.

Nous connaissons les sources qui ont aidé à établir son texte. Il est inutile de rappeler au prix de quelles manœuvres Boulay-Paty était parvenu à établir son rapport dans le sens qu'il lui a inspiré. Les affirmations qu'il émet sont appuyées sur des textes frelatés, et ceux mêmes qui auraient pu lui être favorables, comme l'ordonnance de 1732 et l'arrêt des Etats de Bretagne de 1760 ne sont pas même rapportés dans leur intégralité.

Quant à l'assimilation que cet arrêté opère du contrat de complant et du bail à domaine congéable, elle est historiquement inexacte et pratiquement contraire à l'essence et au fonctionnement du contrat.

Nous connaissons, pour l'avoir rapidement analysé, l'essentiel de ce contrat. Nous avons, par ailleurs, déjà signalé l'influence qu'il semble avoir eue dans la publication des deux textes de 1732 et de 1760. Le bail à domaine congéable, avons-nous déjà indiqué, ne saurait être considéré comme de même nature que le contrat de complant. Il y a à cela un argument d'ordre géographique, et qui tient à l'éloignement de la sphère d'application de ces deux contrats, l'un se trouvant cantonné dans l'ancien Comté nantais, l'autre en Basse-Bretagne. Il y a encore le fait que le bail à domaine congéable est passé pour un temps déterminé, neuf ans en principe, qu'il est révocable à la volonté du bailleur. Nous savons que le partage de la propriété en propriété du fond et propriété des édifices est de la nature même de ce contrat. En va-t-il ainsi du complant? Sans doute, Boulay-Paty, à la suite de la pétition de Brumaire An V, va-t-il soutenir que le contrat de complant ne confère au preneur qu'un droit de « superficie». Peut-être est-ce là, en effet, ce à quoi a conduit l'évolution commencée à la suite de l'ordonnance de 1792. Mais nous avons vu qu'il ne s'agissait là que de cas particuliers dans un espace restreint. En tout cas, pour ces contrats du XVIII[e] siècle, il ne saurait s'agir que d'un bail superficiaire et emphytéotique, différent dans son principe du convenant breton.

Mais, l'assimilation au convenant (et on peut vraiment se demander quels édifices auraient pu appar-

tenir au preneur, puisque ce dernier n'avait pas même la propriété des arbres croissant sur la vigne et au surplus recevait parfois une terre nue) permettait de faire application au complant de la législation spéciale des convenants, des décrets de l'Assemblée Constituante des 30 mai, 1er, 6 et 7 juin, 6 août 1791, confirmés par la loi du 9 Brumaire An VI, et concluait au maintien de la propriété foncière dans les mains du bailleur. C'était assurément le but cherché.

Au surplus, l'avis du 4 Thermidor An VIII est absolument contraire aux principes mêmes posés par la législation révolutionnaire.

Nous avons mis en lumière les caractères de celle-ci. Il apparaît que selon elle, tout contrat à durée perpétuelle, tout contrat transférant le domaine utile était, sinon considéré comme supprimé quant à la redevance, du moins déclaré rachetable. C'est ce qui ressort de l'étude que nous avons faite des décrets des 18-29 décembre 1790, 25 août 1792, 17 juillet 1793 et 2 Prairial An II.

C'est la thèse même que soutiendra Merlin dans les conclusions qu'il prendra le 10 octobre 1808 dans l'affaire Trinquelane de Quinsac c/ La Chambre devant la Cour de Cassation. On lui a objecté, et notamment M. Garsonnet, que la preuve de son erreur résulte précisément du fait que le complant nantais, bien que perpétuel, a été reconnu non translatif de la propriété et que, partant, seul le critérium de la translativité du fonds, pouvait permettre de dire si un contrat se trouvait atteint par les lois abolitives [1].

(1) C'est en ce sens que la doctrine et la jurisprudence a évolué et a fini par se fixer (cf. Dict. Régie enreg. 5 Pluviôse

Or, l'opinion de Merlin était celle de Tronchet, rapporteur de la loi du 18 novembre 1790, qui déclarait alors que « un droit perpétuel de jouissance est incompatible avec l'idée d'un simple bail à loyer ».

Quels principes adopter, en ce qui concerne ces régions? De l'aveu de Boulay-Paty le complant de ces provinces était « infecté des vices de la féodalité ». En outre, et pour tirer de l'argumentation du rapporteur, toutes conséquences logiques, il ne s'agissait pas du même contrat.

Mais le bon sens devait fatalement prendre le dessus, et devant les difficultés croissantes qui se manifestaient, le Conseil d'Etat fut à nouveau appelé à émettre un avis, que les 21 Ventôse, 23 Messidor An VIII, il traduisit de la sorte.

« Le Conseil,

« Considérant que l'avis de l'An VIII a eu pour objet principal de faire connaître, qu'il n'y avait pas de nécessité de recourir au législateur pour fixer les principes déjà sanctionnés par les décrets des 30 mai, 6 et 7 juin 1791, 1er juin 1791, confirmés par la loi du 9 Brumaire An VI, relativement à la tenure convenancière ou domaine congéable, lois d'après lesquelles les bailleurs des biens concédés à ce titre ont été maintenus dans la propriété de ces biens;

An VI. S. 3-2-152). Troplong : *Du louage*, 1-56; Duvergier : *Du louage*, 1-200.
Cass. Civ., 11 août 1840. — S. 4-7-673.
Cass. Civ., 30 mars 1842. — S. 42-1-617.
Cass. Civ., 28 janvier 1833. — S. 33-1-196.
Cass. C., 2 mars 1835. — S. 35-1-394.

« Est d'avis : qu'il n'y a pas lieu de prendre d'arrêté pour rendre commun aux départements de la Vendée, Maine-et-Loire, ni à tout autre l'arrêté du 4 Thermidor An VIII; qu'il suffit que les principes aient été, pour recevoir cette application partout où les clauses des actes caractérisent la réserve de la propriété du bailleur. »

§ IV

CONCLUSION

Les avis du Conseil d'Etat des 4 Thermidor An VIII et du 21 Ventôse An X, ont donc, en ce qui concerne le complant, et particulièrement le complant nantais, créé un droit nouveau en en modifiant profondément la nature.

Mais alors que les principes posés par l'arrêté de Thermidor an VIII semblent avoir réglé définitivement la question des complants de la Loire-Inférieure et assigné à ces derniers des limites précises d'application, les termes mêmes de l'avis du 21 Ventôse An X posent des problèmes d'interprétation et d'appréciation différents. La suite de cette étude nous apprendra qu'il a fallu un siècle à la jurisprudence pour parvenir à fixer le droit.

Quant à l'appréciation que semblable législation nous inspire, nous ne croyons mieux faire que de reproduire à nouveau ici l'opinion autorisée de MM. Aubry et Rau : « Sous couleur d'interprétation,

écrivent-ils, les avis du Conseil d'Etat ont, en réalité, altéré l'esprit des lois de 1790 et de l'An II. On peut même dire qu'ils en ont, jusqu'à un certain point violé la lettre, puisque la première de ces lois déclare rachetables « les champarts de toute espèce et de toute dénomination et que les baux à complant ne constituent, en définitive, qu'une espèce de champart ».

TROISIÈME PARTIE

Conséquences juridiques des arrêtés de l'An VIII et de l'An X

CHAPITRE PREMIER

L'Avis du 4 Thermidor An VIII

et

ses conséquences en Loire-Inférieure

Nous avons suivi les difficultés et les discussions qui ont précédé l'avis du Conseil d'Etat du 4 thermidor an VIII. Nous venons de tirer de ce texte les conséquences immédiates auxquelles il conduit. Il s'agissait bien là d'un acte du pouvoir législatif malgré l'entêtement de certains à en discuter par la suite la légalité. Cet acte législatif, nous l'avons dit, instaurait dans l'ancien comté nantais, contenu dans les limites du département de la Loire-Inférieure, un droit nouveau en ce qui concerne le contrat de complant.

Or, nous en avons apporté la preuve, cette législation était contraire aux principes posés par le décret du 4 août 1789, et ceux qui l'ont suivi. Elle faisait fi du complant féodal, du complant « entaché de féodalité », ainsi que des contrats qui, par leur

rédaction et par leur nature, se rattachaient au champart foncier et au bail à rente.

Mais devons-nous vraiment nous en étonner? N'est-ce pas la caractéristique même de l'époque révolutionnaire d'avoir soudainement atteint les extrêmes, pour revenir ensuite sur ses pas, vers des formes intermédiaires?

Nous avons, au passage, signalé pareille évolution en matière de « bail à domaine congéable ». La loi du 27 août 1792 avait décidé que le domanier aurait la propriété du fond, alors que jamais la nature de ce contrat n'avait exprimé un transfert de la propriété du fond. C'est ce qui explique la loi du 9 Brumaire an VI, qui restitue au foncier ce qui lui revenait [1].

Telle est l'évolution que la jurisprudence, également, a suivie. Elle en arriva à poser comme principe général que dans les anciennes tenures même perpétuelles le rachat cesse d'être admissible, toutes les fois que la propriété a été retenue en entier par le bailleur. C'est ce qu'exprime déjà l'Instruction de l'Enregistrement du 5 pluviôse an XI [2]. La jurisprudence appliqua ce principe à toutes les tenures qui n'étaient pas formellement indiquées par les lois des 18-29 novembre 1790 et 2 prairial an II.

---

(1) V. p. 252.

(2) Sirey, 3-2-152.
D'après cet avis, la réserve de la propriété dérive, soit de l'acquit des contributions, soit de la faculté d'expulser le preneur, dans le cas de mauvaise culture, soit implicitement d'une clause qui gênerait ou interdirait la disposition des biens de la part du preneur. (Sibille : *Usages locaux et Règlements*).

C'est notamment ce qu'a fait la jurisprudence pour la métairie perpétuelle [1], le colonage perpétuel [2] et le bail héréditaire d'Alsace [3].

Le contenu de l'avis de l'Enregistrement du 21 ventôse an XI s'inspire, à n'en pas douter, des principes qui ont inspiré tant l'avis du Conseil d'Etat du Thermidor An VIII que celui du 21 Ventôse An X. Aussi bien, étant donné les circonstances qui ont préludé à leur élaboration, peut-on s'expliquer les réticences marquées par la jurisprudence en matière de tenures perpétuelles. Celle-ci n'a fini par se fixer qu'aux environs de 1850. Cette opinion allait contre les principes du droit nouveau. C'est peut-être pour cette raison que, même en Loire-Inférieure, l'arrêt de base n'est intervenu qu'en 1837, et que le droit nouveau ne s'est véritablement établi qu'après 1860.

§ I

LES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET COLONS

Les rapports entre bailleurs et preneurs, tels que les traduit la rédaction des baux, après l'avis de l'an VIII, comme la pratique notariale et fiscale,

---

(1) Cass. civ., 11 août 1840, S. 40-1-673.
Cass. civ., 30 mars 1842, S. 42-1-617.
A noter la réticence de la Cour Suprême qui, par deux arrêts des 28-1-1833 rapporté au Sirey 33-1-196, et 2 mars 1835 également rapporté au Sirey 1835-1-394, refuse d'admettre l'opinion soutenue tant par l'Enregistrement que par TROPLONG et DUVERGIER dans leurs deux ouvrages *Du Louage*.

(2) Bastia, 26 nov. 1861. S. 62-2-173.
Cass. Req., 23 décembre 1862. S. 63-1-96.

(3) Cass. Ch. réun., 24 novembre 1837. S. 37-1-954.

ont-ils subi dans leur forme même une modification quelconque?

Si nous nous reportons aux contrats de la période révolutionnaire, leur rédaction ne diffère pas de celle des anciens actes de prise. Même durée perpétuelle, mêmes obligations du preneur : obligation de cultiver, de payer la redevance, et quelques droits accessoires; même garantie hypothécaire de celui-ci sur ses biens présents et à venir, même droit du propriétaire de fixer la date d'ouverture du clos.

Quelques clauses déjà rencontrées dans certains contrats se retrouvent également dans ceux de la période intermédiaire. Il s'agit notamment du droit de préemption que se réserve le bailleur, ainsi que la propriété des haies et des arbres qui y croissent, le preneur conservant la jouissance des émondes recueillies.

Aucune différence ne se remarque entre ces contrats et ceux dont nous avons signalé qu'ils se rapprochaient de l'emphytéose et de la superficie après que leur rédaction eut subi l'influence des idées émises par l'Intendant de Bretagne; seule leur terminologie a naturellement subi l'influence révolutionnaire [1].

Or, si on suit, au cours du XIX[e] siècle l'évolution de cette rédaction, la même remarque s'impose. Il ne semble pas ressortir de la lecture de ces actes que ceux-ci aient subi un changement notable depuis la seconde moitié du XVIII[e] siècle.

---

(1) Acte du 6 Ventôse, An XI (25 février 1803).
Acte du troisième jour complémentaire, An X (20 sept. 1802) (Archives particulières cf. annexes).

D'ailleurs peut-il être réellement question d'une modification quelconque du caractère immobilier qui était sous l'Ancien Régime celui des droits du preneur?

La pratique suivie pendant toute la première partie du XIX^e^ siècle apporte une réponse négative.

L'administration de l'Enregistrement perçoit, en cas de vente, le droit de transcription sur le preneur comme sur le bailleur, considérant « que le complant forme deux propriétés immobilières, l'une qui reste au bailleur, l'autre qui passe au preneur ».

Il s'agit là, sans nul doute, d'une pratique issue de la comparaison et de l'assimilation opérées par les théoriciens révolutionnaires et reprises par le législateur de l'an VIII, après l'Intendant et les Etats de Bretagne, du complant et du bail à domaine congéable. Ce dernier contrat comporte effectivement deux propriétés distinctes, celle du fond et celle de la superficie. En l'espèce, le preneur posséderait donc un véritable droit de superficie. En effet, tous les contrats datant de l'époque révolutionnaire comme de l'Empire sont estimés en capital pour la perception du droit d'enregistrement.

Le même caractère réel pourrait-il être dénié au droit du preneur, alors que pendant la plus grande partie du XIX^e^ siècle le complanteur hypothèque les vignes qu'il tient à devoir de fruits et que les ventes qu'il consent de ses vignes traduisent un transfert de propriété et sont transcrites aux hypothèques?

C'est ainsi qu'un état du 10 avril 1854, des inscriptions grevant divers biens situés à la Bonneterie, en la commune de la Chapelle Basse-Mer, porte inscrip-

tions de privilège du vendeur sur les biens vendus consistant aussi bien en maisons d'habitation qu'en terre et en vignes à devoir de quart. D'aucuns pourraient rétorquer qu'il s'agit là seulement d'un droit mobilier, du privilège du vendeur de meubles, comme en matière de vente de fonds de commerce. Mais comment expliquer alors que le complant soit ici mis au rang des immeubles, à côté des vignes domaines et des maisons d'habitation? C'est ce qui ressort également des ventes entre preneurs. S'il s'agissait d'un simple droit personnel, il n'y aurait pas vente mais cession de bail. La vente suppose transfert de la propriété, donc un droit réel. Et comme la législation hypothécaire du droit civil français ignore l'hypothèque mobilière, du moins en principe, et certainement à cette époque, il ne saurait s'agir que d'un droit réel mobilier.

Les ventes de vignes à devoir de quart, rédigées de la même manière que les ventes entre preneurs de l'Ancien Régime, sont elles-mêmes transcrites au Bureau des Hypothèques [1]. Elles mettent même très souvent à la charge de l'acquéreur le paiement des contributions foncières. Ainsi le comprennent certains actes contemporains de Louis XVIII. Nous ne saurions toutefois en tirer de conséquence en ce qui concerne la nature du droit du preneur. Mais ne s'agit-il pas d'une survivance? Ceci explique, en tout cas, l'opinion de l'Administration de l'Enregistrement, puisque l'avis du Conseil d'Etat du 21 Ventôse An XI

(1) Acte transcrit Bureau des Hypothèques de Nantes, vol. 232, n° 188.

voyait dans le paiement des contributions foncières la preuve du caractère immobilier du droit de celui qui les acquittait.

Il arrive même fréquemment que les ventes de biens immeubles, tels que des maisons, champs, etc... comprennent également des vignes à devoir de fruits, pour lesquelles il n'est fait aucune différence avec les autres immeubles. Pour ne citer qu'un exemple, le 17 janvier 1841, Jacques Chiron, laboureur à Monnières vendait à René Caillé, cultivateur, demeurant également à Monnières : 1° Une planche de vigne franche contenant deux ares quarante-deux centiares; 2° Une planche de même vigne, d'une superficie de deux ares onze centiares; 3° Dans le clos du Clevis, deux cantons de vigne à quart, d'une contenance de trois ares dix-sept centiares. De semblables contrats abondent, datant de la première moitié du siècle [1].

---

(1) V. acte du 21 juillet 1814, arch. part.

« Au nom de Louis Dix-Huit, roi de France, à tous ceux « qui la présente verront, Salut, faisons savoir que devant « nous, Jacques Vivant, l'aîné et Charles-Jean Challet, notaires « publics du ressort de la justice de paix du Loroux-Botte- « reau, quatrième arrondissement du département de la Loire- « Inférieure, résidant ville et commune du Loroux, soussignés,

« Furent présentes, Marie Trebillard, veuve de Pierre Mabit, « cultivateur, demeurant, et Pierre Mabit, son fils, cultivateur, « demeurant ensemble à Bas-Briacé commune du Loroux-Bot- « tereau, lesquels ont dès ce jour vendu et transporté avec « toute garantie que de droit

« A M. Louis Lecoindre, fils cultivateur, demeurant à « Renarderie, dite commune du Loroux, deux planches de « vignes se joignant et à devoir de quart à la Gaudissière, « contenant environ sept perches, trente-huit mètres un déci- « mètre, bornées d'un côté, Cornet; d'autre Jean Renou; d'un « bout, Jaunin, et d'autre, M. Nisset.

« Et un petit bout de planche de même vigne, situé dans « le même clos, dont le contenant est compris dans l'article « ci-dessus, borné d'un côté, Pierre Morteau, d'autre les Bon- « net, d'un bout Petard, et d'autre les Jaunin, que l'acquéreur « a dit bien connaître, renonçant à autres vues et montrées,

Mais à partir de 1860 environ, la cession des vignes à devoir de quart s'opère le plus souvent, sans qu'il soit besoin de recourir au ministère d'un notaire. Ces ventes se font par billets sous-seings privés qui, la plupart du temps, ne sont même pas enregistrés.

« à la charge à lui de faire et façonner, chacun en temps et « saisons convenables, les vignes ci-dessus, de les planter et « proviner aux endroits où il y manque du plant, de les « graisser à la réquisition du propriétaire foncier, et de payer « chacun an le droit de quart des fruits dicelle à l'endroit « et manière accoutumées lequel droit de quart a été estimé « par les parties la somme de un franc trente cept centimes « de revenu annuel.

« A ces conditions et autres de droit, la présente vente a « été faite au gré des parties, pour et moyennant la somme « de quatre-vingt-un francs payée comptant par l'acquéreur « au vu de nous notaire, susdite aux vendeurs dont ces der- « niers en ont quitté et promis faire quitte le dit acquéreur.

« Au moyen de tout quoi les vendeurs se sont démis et « dévestus de la possession, propriété et jouissance d'icelle « vigne aux mains de l'acquéreur, sauf à celui-ci à en faire « jouir et disposer dès ce jour comme de ses autres propres « biens et anciens héritages.

« Fait et passé, ville et commune dudit Loroux, étude et « rapport de Vivant l'aîné, l'un de nous, notaires, susdits, « sous le seing de nous dit Vivant et Challet, notaires et les « parties susdites ont déclaré et affirmé ne savoir signer de « ce enquises et interpellées suivant la loi, après lecture.

« Mandons et ordonnons à tous huissiers sur ce requis de « mettre les présentes à exécution, aux procureurs généraux « et royaux près les tribunaux de Première Instance d'y tenir « la main, à tous commandants et officiers de la force « publique d'y prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légale- « ment requis, en foi de quoi nous avons fait cesser ces pré- « sentes qui furent faites ce jour, vingt et un juillet 1814, la « minute est signée Challet, notaire et J. Vivant, l'aîné, autre « notaire, vers lequel elle est restée.

« Enregistrée au Loroux, le 23 juillet 1814, reçu quatre « francs et quatre vingt et quarante huit pour dixième.

« Signé : Deshayes, J. Vivant l'aîné.

« Transcrit au Bureau des Hypothèques, à Nantes, le deux « décembre 1820, volume 81, n° 78.

« Reçu quatre francs soixante centimes.

« Délivré pour première grosse.

« Honoraires, présente grosse, papier et enregistrement, dix « francs quarante cinq centimes. Reçu de l'acquéreur. »

V. également annexe n° 11.

Semblables contrats, en tout cas, ne sont plus transcrits au Bureau des Hypothèques.

Le droit du preneur conserve-t-il un caractère immobilier? Jusqu'en 1860, l'affirmative n'était pas mise en doute[1]. Pourquoi à la fin du siècle le contraire fut-il admis?

Une étude de l'évolution jurisprudentielle et doctrinale s'impose à nous.

§ II

LA JURISPRUDENCE ET LA DOCTRINE AU COURS DE LA PREMIERE MOITIE DU XIXe SIECLE

L'arrêté de l'An VIII, s'il a modifié dans son principe le droit de complant en Loire-Inférieure, ne paraît pas avoir eu, nous venons d'en apporter la démonstration, d'influence pratique sur les rapports des parties. La rédaction des actes ne s'est pas profondément modifiée. Le droit du preneur est toujours considéré comme ayant le caractère d'un droit réel immobilier. Il semble que le seul résultat de l'avis de l'An VIII ait été de scinder en deux la propriété des vignes à complant, sans que l'étendue de ces deux droits ait été réellement déterminée.

Nous avons dit que l'avis du Conseil d'Etat, promulgué par le Chef de l'Etat et inséré au Bulletin

(1) Par exemple, l'inventaire dressé le 28 septembre 1860 par Bernard, expert foncier à la Haye Fouassière pour « la conversation des droits et intérêts de l'aliéné Julien Nouet, ou de tous autres qu'il appartiendra ». L'expert prend soin de classer séparément les biens mobiliers et les biens immobiliers. Parmi ceux-ci, il fait entrer les vignes à complant, au même titre que les constructions et les vignes franches. (Arch. part.).

Officiel avait force de loi, et qu'on ne saurait, en conséquence, en contester le caractère législatif. C'est cependant ce caractère qui a été dès 1830 dénié par une partie des colons du département.

Un avocat nantais, Petit des Rochettes, qui possédait aux environs d'Ancenis, une portion de vignes à devoir de quart, profita de la Révolution de 1830 et de l'état d'esprit que dénotaient les événements, pour remettre en question le problème de la nature du complant, et de savoir si la législation révolutionnaire avait déclaré rachetable la redevance payée par le complanteur. Il refusa de s'acquitter de cette dernière obligation envers le nouvel acquéreur des vignes, un sieur de la Tullaye, en s'appuyant sur la rédaction de son acte originaire de propriété, datant de 1723.

Assigné devant le Tribunal d'Ancenis, en paiement de la redevance, Petit des Rochettes entendit formuler une demande reconventionnelle tendant à faire admettre son droit au rachat de la prestation à laquelle il était tenu.

Le Tribunal ne fit pas droit à cette demande et condamna Petit des Rochettes au paiement de la redevance. Les considérants de jugement sont intéressants parce qu'ils font état des mêmes arguments que ceux rapportés par Boulay-Paty, sans aucunement se référer à l'avis de Thermidor An VIII.

TRIBUNAL CIVIL D'ANCENIS

(10 Mai 1833)

« Considérant qu'il n'existe au procès aucun titre reconnu par les parties, et qu'en l'absence de titre et de loi ou de coutume écrite, c'est aux usages locaux qu'on doit avoir recours.

« Considérant qu'il est d'usage immémorial général, et constant dans le territoire formant le département de la Loire-Inférieure, que les bailleurs de vignes à devoir de moitié, de tiers ou de quart, conservaient la propriété du fonds par eux baillé; que cet usage n'a jamais varié; que la contribution foncière, charge inséparable de la propriété utile a toujours été payée par les bailleurs; qu'aujourd'hui encore les mêmes bailleurs acquittent seuls l'impôt foncier et supportent les autres charges qui incombent au propriétaire; qu'ils disposent seuls et à leur gré des arbres, futaies qui existent sur les biens ainsi baillés; que dans les mutations par décès, le fonds est toujours compris dans la succession du bailleur, tandis que les preneurs n'acquittent les droits que sur la valeur du plant, qu'ils font figurer au nombre des objets mobiliers dépendant de la succession, que dans les transactions et ventes des biens de cette nature les preneurs ne se considèrent jamais que comme propriétaires du plant;

« Considérant que les rentes dont parle l'article 530 du Code civil, ne sont rachetables que lorsqu'elles sont établies à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier.

« Considérant que dans le ci-devant Comté nantais, les baux à devoir de moitié, de tiers et de quart, n'étaient pas translatifs de propriété; que le domaine direct et utile en est toujours resté au bailleur; que, par conséquent, dans l'espèce, la portion de fruits qui revient au sieur de la Tullaye ne peut être considérée comme une rente foncière dont la loi autorise le rachat.

« Le Tribunal déboute le sieur Petit des Rochettes, etc... »

Le jugement ayant été confirmé par adoption de motifs par la Cour de Rennes, le 12 mars 1834, l'affaire fut portée en Cassation. Entre temps, Petit des Rochettes avait publié un opuscule intitulé « Question relative aux complants », dans lequel il soutenait une thèse dont nous-même avons reconnu la valeur profonde, à savoir que le complant du pays nantais ne diffère en aucune manière du complant des autres régions françaises. Il reprenait l'argument selon lequel l'exponce traduit la propriété de celui qui use de ce droit, et il soutenait, ce que nous-mêmes avons soutenu, que le contrat de complant appartenait par sa nature, à « la grande famille des baux à rente ». Il précisait que les complants « constituent de véritables champarts sous une dénomination particulière, car ils forment le prix du bail ou de la cessation d'un fonds car ils sont perpétuels. » Et de reprendre la théorie de Merlin, que nous avons déjà rapidement exposée, d'après laquelle tout contrat perpétuel emportait aliénation. « Pour ce qui concerne spécialement la matière des baux, les principes certains de l'ancienne législation française, et particulièrement ceux de l'ancienne législation bretonne ont toujours considéré le bail perpétuel comme essentiellement translatif de propriété et la condition du fermier perpétuel comme emportant nécessairement aliénation à son profit, de ce qu'on nommait alors le « domaine utile ». Et Petit des Rochettes cite ce passage de d'Argentré sur l'article 62 de la coutume de Bretagne : « *Diuturni, inquit, temporis locatione jus in re transferri volunt et dominium utile acquiri. Locatio per-*

petua in emphyteosius recidit, aut quæ indefinite, aut sine præfinitione temporis quæ perpetua intelligitur. » N'est-ce pas là, dira Petit des Rochettes, le principe admis aujourd'hui encore, tant par la doctrine que par la jurisprudence? Ainsi s'exprime le dictionnaire du notariat, t. II, p. 72 : « Tout contrat dans lequel il sera établi une rente perpétuelle pour prix d'un prétendu bail, aura les effets d'une vente et la rente sera rachetable. » De même la jurisprudence est-elle uniforme. Un arrêt de la Cour de Cassation du 28 janvier 1833 n'a-t-il pas posé en principe que « la propriété appartient aux débiteurs des rentes et fermages »? Simple répétition, semble-t-il, du contenu de l'arrêt du 10 octobre 1808 rendu sur les conclusions de Merlin dans lesquelles ce dernier développe sa théorie. D'ailleurs un arrêt du 9 août 1831 n'a-t-il pas admis le bailleur à complant à agir en complainte possessoire contre le preneur qui refusait le paiement de la redevance, motif pris de ce que le droit de complant qui était sous l'Ancien Régime un droit immobilier avait perdu ce caractère, et n'était plus désormais qu'un droit purement mobilier? Nous reviendrons sur cet arrêt lorsque nous étudierons les conséquences de la législation révolutionnaire, en ce qui concerne le complant poitevin.

Le pourvoi formé par Petit des Rochettes pouvait paraître appuyé sur des bases solides. Le Tribunal d'Ancenis comme la Cour de Rennes n'ont fait état que de la rétention de la propriété par le bailleur, et du caractère mobilier du droit du preneur, ce qui nous l'avons vu, n'est nullement confirmé par la pratique. Mais en outre, l'avocat nantais arguait de

l'illégalité et du défaut d'autorité de l'avis du 4 Thermidor An VIII.

Les prétentions qu'il soutenait sont celles que tous les auteurs qui ont conclu à l'abrogation de cet avis, ont, après lui, défendues.

L'avis du Conseil d'Etat aurait été avant tout « un acte de complaisance » à l'égard du gouvernement qu'embarrassaient fort les nombreuses vignes à complant confisquées en pays nantais et vendéen, dont personne ne voulait se rendre adjudicataire, par crainte du rachat ou même de l'abolition — comme entachée de féodalité — de la redevance ». (Roger GRAND, *op. cit.*, p. 127).

Sans doute, les faits qui ont précédé la promulgation de l'avis du 4 Thermidor An VIII permettent-ils de conclure à la véracité de cette opinion. Mais la légalité de l'avis incriminé ne saurait être suspectée.

La Cour de Cassation par son arrêt du 7 août 1837 a résolu la question de la manière la plus juridique en se bornant à s'appuyer sur l'autorité de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII.

« La Cour,

« Sur le moyen du fond. Attendu qu'il résulte de « l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, « approuvé le même jour par le Chef du Gouverne- « ment et inséré au Bulletin des Lois, que la loi du « 29 décembre 1790, qui autorise le rachat des rentes « foncières, n'est pas applicable aux baux de vignes « à portion de fruits usités dans le département de « la Loire-Inférieure.

« Qu'en jugeant dès lors que le demandeur n'avait « pas le droit de forcer le sieur de la Tullaye de

« recevoir le rachat de la portion de fruits réservée « au profit de ses auteurs par le bail d'une partie de « vignes située dans le département de la Loire- « Inférieure attaqué n'a point violé la loi du 29 dé- « cembre 1790, ni les autres lois invoquées par le « demandeur. »

L'arrêt de 1837 constitue en notre matière l'arrêt de base par lequel, pour la première fois, la jurisprudence admet le principe de la propriété exclusive du bailleur, le preneur ne possédant qu'un droit purement mobilier. L'année suivante, un nouveau procès naissait à l'occasion de la terre de la Saulzinière, tenue par divers cultivateurs et appartenant à M. Charles Lelasseur, aux droits d'un sieur Jogues. L'affaire, si elle semble au premier abord, déborder le cadre d'une étude sur le contrat de complant s'y rattache cependant fort étroitement par les discussions auxquelles elle a donné lieu. Au surplus, ces discussions, qui ne se sont pas seulement échangées au cours d'un débat à l'audience, mais se sont concrétisées dans deux « consultations », ou mémoires rédigés par les avocats respectifs des parties, ont apporté, à la fixation du droit de complant en Loire-Inférieure, un élément de fait qui n'est pas négligeable. Voici les conditions dans lesquelles cette affaire se présentait. Un propriétaire nommé Jogues avait, en 1787, passé contrat avec les complanteurs du domaine de la Saulzinière dont il était le bailleur pour recevoir exponce de ces derniers, mais en même temps les autoriser à continuer de jouir desdites

terres moyennant le paiement d'une rente annuelle, en les cultivant à leur gré [1].

En 1836, une difficulté s'éleva entre M. Charles Lelasseur donataire du domaine de la Saulzinière et les tenanciers de celui-ci. M. Lelasseur voulait faire signer à ces derniers une quittance aux termes de

---

(1) CONTRAT

passé le 4 novembre 1787

Entre : M. Jogues, alors propriétaire de la terre de la Saulzinière, et les colons qui cultivaient des vignes à devoirs de tiers et de quart, dans les cinq clos dépendant de cette terre, et nommés : le Grand-Clos, la Carrière, Quincampois, Le Petit-Clos, et la Musse.

« Attendu l'état de dépérissement où sont les susdites vignes desdits clos, leur pillage journalier, il a été convenu entre les propriétaires de la Saulzinière et les tenants desdites vignes, et cela du meilleur accord et consentement mutuel, que lesdites vignes qui sont dans le clos de la Saulzinière, nommés : le Grand-Clos, la Carrière, Quincampois, le Petit-Clos et la Musse, lesquels sont entre les chemins de Vannes prairies des anciens étangs d'autre côté, au soleil levant longeant le chemin qui conduit du chemin de Vannes à Grenouille, jusqu'à la prairie dite Prairie-Neuve, et du côté du soleil couchant les murs du jardin et parc de la Saulzinière jusqu'au chemin de Vannes, lesquels, en majeure partie, étaient à devoir de tiers du produit desdites vignes, il sera libre, aux dits tenants de ces vignes de les arracher pour les mettre en terre, en légumier, en grains ou autres productions, même de laisser les vignes en nature si les tenants le trouvent bon. Et, au lieu de donner le tiers, comme on l'a fait jusqu'à ce jour, par chaque récolte, ceux qui auront pour le plant la jouissance desdites terres, paieront par chaque année à la Toussaint, trois livres dix sols, par hommée, pour celles qui étaient au tiers, et trois livres pour celles qui étaient à devoir de quart. Il a été convenu très expressément entre les dits preneurs et tenant desdites et les propriétaires de la Saulzinière, que par les preneurs il ne sera élevé aucune muraille, ni maison sur ledit terrain parce que si lesdits preneurs contreviennent à cette condition expresse, les propriétaires, en tous temps, et ceux à leurs droits à la suite, leurs ayants-droit seront en droit d'évincer et envoyer lesdits preneurs et tenants de tous les terrains qu'ils pourraient avoir dans lesdits clos, et les matériaux qui pourraient avoir été mis en contravention dans cet engagement, seront pris et saisis au profit du propriétaire. Comme ledit propriétaire au défaut de paiement aux époques ci-dessus fixées, retirera des mains des preneurs et tenants, lesdits terrains, et en rentrera

laquelle les terres de la Saulzinière lui appartenaient en plein propriété. Celui-ci, au surplus, prétendait pouvoir congédier les preneurs à sa volonté, et notamment dans le cas actuel, plusieurs de ceux-ci qui n'avaient pas acquitté la rente à l'époque fixée.

M. Lelasseur ayant refusé le paiement de la rente contre une quittance rédigée de manière différente, les preneurs firent des offres réelles suivies de dépôt à la Caisse des Consignations.

L'affaire fut portée devant le Tribunal Civil de Nantes, après que chacune des parties eût fait publier par ses conseils, une consultation sur ses droits.

Le mémoire publié par Legeay, avocat des preneurs assimile le contrat de 1787 à un bail à locatairie perpétuelle et par conséquent susceptible de rachat. En effet, selon les termes de ce travail, le « bail à complant a été anéanti par l'acte de 1787 ».

Par contre, la consultation rédigée par Lucas-Championnière, éminent avocat à la Cour de Paris, pour M. Lelasseur prend pour base le droit de complant qui appartenait antérieurement à 1787, à M. Jogues. Reprenant les arguments de Hervé et de

---

en jouissance, lesquels sont propriété incommutable de la Saulzinière qui n'ont été donnés anciennement qu'à devoir de tiers pour la majeure partie du produit des vignes; qu'il sera libre aux tenants d'arracher pour mettre en toutes autres cultures et même laisser les vignes s'ils le veulent.

« Attendu qu'à l'époque ci-dessus fixée, il sera payé audit propriétaire trois livres dix sols pour celles au tiers, et trois livres pour celles au quart, sans qu'à défaut de paiement, il soit besoin d'aucun acte judiciaire. Et le propriétaire alors reprendra son terrain pour le donner à d'autres comme il le jugera bon.

« Fait de bonne foi sous nos signatures et marques ordinaires, pour ceux qui ne savent signer. »

Nantes, le 4 novembre 1787.

Boulay-Paty concernant le contrat de complant, il s'appuie sur l'autorité de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII pour démontrer que la législation révolutionnaire n'a eu aucun effet sur cette sorte de tenure. Il s'agit d'ailleurs là, prétend Lucas-Championnière, d'un « contrat à part », très différent des autres contrats de complant qu'on rencontre dans d'autres régions ». Le contrat de 1787 aurait-il emporté novation, qu'il n'y aurait aucune raison de le déclarer rachetable. Car « si par la conversion de la redevance il se rapproche du bail à rente, il se rapproche également du bail ordinaire, dont le prix consiste naturellement en argent ». Or, le contrat originaire de complant n'ayant pu entraîner translation de la propriété, le bail nouveau ne saurait être qu'un bail à ferme et non point un bail à rente. Au surplus, comment pourrait-on comprendre la réserve expresse de propriété contenue dans le bail au profit du propriétaire de la Saulzinière, « propriétaire incommutable » ? Enfin, Lucas-Championnière reprend une idée dont il nous sera donné de retrouver la source dans un arrêt de la Cour de Poitiers du 18 avril 1806, et d'après laquelle la durée du contrat de complant est liée à l'existence du plant de vigne. Il ne saurait donc, dit Lucas-Championnière, s'agir ici d'un contrat perpétuel.

Entre ces deux points de vue le Tribunal de Nantes ne choisit réellement aucun des deux, se bornant à déclarer que les preneurs n'étaient pas propriétaires, mais qu'ils n'étaient pas non plus de simples fermiers, leur droit se rattachant à une convention de bail à complant.

Il apparaît qu'il s'agissait en l'espèce d'un contrat à perpétuité, comportant rétention incontestable de la propriété par le bailleur, les preneurs conservant néanmoins le domaine utile. Aussi bien la décision du Tribunal de Nantes nous paraît-elle être conforme à la législation de l'An VIII, qui tout en laissant la propriété foncière, aux mains du bailleur, accorde au preneur un droit réel analogue à celui du domanier dans le bail à domaine congéable.

Mais l'autorité de Lucas-Championnière et le succès de principe obtenu par lui ne firent qu'accroître l'influence de ses idées, elles-mêmes propagées par les avocats nantais qui avaient approuvé et contresigné la consultation. L'échec récent de Petit des Rochettes n'était pas étranger à ce développement. Toujours est-il que, de plus en plus, le droit du preneur acquit un caractère de précarité plus accentué et se rapprocha davantage du bail à ferme. L'évolution de la jurisprudence même le marque. Un jugement du Tribunal Civil de Nantes du 16 juillet 1846, faisant à nouveau état des déclarations de Boulay-Paty traduit cette tendance vers la précarité des droits du preneur [1].

---

(1) TRIBUNAL CIVIL DE NANTES
(*16 juillet 1846*)

« Le Tribunal ...

Ouï en son audience du premier juillet courant les avocats des parties dans leurs moyens et leurs avoués dans leurs conclusions après avoir ordonné le dépôt des pièces et en avoir délibéré en la Chambre du Conseil. Attendu que le complant est un bail d'une espèce particulière qui diffère en plusieurs points des baux à forme ordinaire, mais qui s'y rapporte en beaucoup d'autres;

Qu'il n'est en usage que dans le département de la Loire-Inférieure et ne comprend que le produit des plants de vigne que le colon récolte à charge d'en faire partage avec le pro-

§ III

LA REDACTION DES « USAGES LOCAUX »

L'année 1860 vit se cristalliser en quelque sorte les problèmes relatifs au droit de complant par la publication par Sibille, avoué à Nantes, de ses « usages locaux et règlements du département de la Loire-Inférieure ».

---

priétaire, que ce bail dure autant que les plants de vigne et qu'il finit avec eux;

Qu'il ne peut dès lors s'étendre à d'autres objets tels que les émondes des arbres et des haies, attendu que si parfois le bailleur abandonne des émondes à ses colons, c'est à la charge par eux d'entretenir en bon état les clôtures et les fossés, mais qu'il est toujours maître d'en retirer cette concession, en se chargeant lui-même de l'entretien des clôtures et des fossés;

Que telle est l'opinion de l'ancien jurisconsulte Hervé, énoncée dans un mémoire publié en faveur de divers propriétaires;

Que c'est aussi celle d'une commission composée de députés aux Cinq-Cents, appartenant aux départements de la Loire-Inférieure, de Maine-et-Loire, du Morbihan et de la Vendée exprimée dans un rapport rédigé par Boulay-Paty. et portant la date du 1er Complémentaire An VI, rapport dans lequel on lit : « Qu'un usage immémorial forme en cette matière, une jurisprudence locale qui n'a jamais varié. »

Que c'est encore l'opinion du Tribunal Civil de la Loire-Inférieure consignée dans une délibération du 4 Nivôse An VIII.

Attendu que quelqu'ancien que soit un usage établi entre un propriétaire et son fermier, celui-ci ne peut jamais, au terme des articles 2.236 et 2.240 du C. Civ. prescrire contre le bailleur, par quelque temps que ce soit. Attendu que le sieur Chéguillaume ne justifie d'aucun préjudice, qu'il n'y a pas, dès lors, lieu de lui allouer de dommages-intérêts; qu'il ne prouve pas davantage qu'il ait lui-même entretenu les haies et fossés.

En premier lieu, fait défense aux défenseurs de s'attribuer à l'avenir les émondes des arbres et des haies qui entourent les clos de vignes dont ils sont complanteurs.

En deuxième lieu, déboute le sieur Chéguillaume de sa demande en D. I. En troisième lieu condamne lesdits défenseurs aux frais, y compris les coût, retrait et notification du présent jugement qui, rendu en premier ressort sera exécuté suivant la Loi. »

Cet ouvrage contient une étude complète du bail à complant à cette époque.

Sans doute au point de vue doctrinal, Sibille se réfère-t-il à l'opinion de Hervé et de Boulay-Paty, toutes deux, et particulièrement celle de Boulay-Paty, sujettes à caution et nous savons pour quelles raisons. Nous n'avons pas à y revenir. Mais il a raison d'écrire que « ce n'est en réalité que par des usages locaux qui se sont perpétués d'âge en âge, par la conformité des titres, par ce qui a été dit ou écrit au Conseil des Cinq-Cents, et enfin par les décisions émanées de nos tribunaux que s'est formée ce qu'on peut appeler la législation sur les complants ».

Nous devons nous attarder quelque peu sur cet ouvrage capital en notre matière, par ce qu'il est à la fois un résumé et une point de départ. Résumé, en ce sens que Sibille essaie de traduire en une synthèse les divers aspects du droit au moment où il compose son travail; point de départ pour une évolution nouvelle de la jurisprudence et aussi de la doctrine que le législateur n'a pas même cherché à contrarier lorsqu'à deux reprises, en 1898, et en 1938, il a eu à intervenir.

La discussion est tout entière basée sur l'existence de l'avis du Conseil du 4 Thermidor An VIII qui a admis le caractère particulier du complant de la Loire-Inférieure. Il existe donc deux sortes de complants : « L'un. S'il est translatif de propriété, qui est rachetable, et nous le retrouvons dans les départements voisins du nôtre, la Vendée, Maine-et-Loire et les Deux-Sèvres.

« L'autre, s'il ne comprend qu'une cession de fruits qui n'est pas soumis au rachat, parce que les clauses

de l'acte viennent caractériser la réserve de la propriété. » C'est le bail à complant de la Loire-Inférieure.

Et s'appuyant sur l'avis de l'Enregistrement du 21 Ventôse An X déjà cité par nous, Sibille conclut que jamais, en aucun cas, le complant nantais n'a pu être translatif de propriété. Se rapportant aux règles édictées tant par Hervé dans son mémoire que par Boulay-Paty dans son rapport au Conseil des Cinq-Cents, Sibille, se heurtant à l'opinion de Poullain-Duparc selon laquelle le complant breton s'est « établi à l'imitation de la coutume de Poitou », se borne à déclarer : « La coutume de Poitou n'est plus en rapport avec la législation moderne ». Faible argumentation que celle qui consiste à procéder par affirmations sans assortir celles-ci d'aucun texte. Pour nous qui avons longuement établi l'inexactitude de la doctrine sanctionnée par l'avis de Thermidor An VIII, nous y voyons la preuve que Sibille, juriste et praticien averti, a senti l'importance de l'objection. Sans nous attarder pour l'instant à l'utilité et aux caractères des titres, non plus qu'à l'analyse des droits des parties dont nous réservons l'étude pour un prochain chapitre, nous allons chercher à résumer rapidement les caractères essentiels du contrat, tels qu'ils sont exposés par Sibille. Aucun doute selon lui sur la nature profonde du contrat. Il s'agit d'un bail, et l'apparence de perpétuité ne saurait caractériser une aliénation. Ce n'est pas un bail à locatairie perpétuelle. Ce n'est pas non plus, et la remarque vaut d'être notée, un contrat analogue au bail à domaine congéable, car « il en diffère essentiellement par la faculté qu'a le propriétaire, dans ce dernier bail d'expulser le tenancier à sa volonté. »

Cette appréciation vient confirmer l'opinion que nous avons toujours soutenue, à savoir le caractère artificiel de la législation de l'An VIII et de la jurisprudence qui l'a suivie. Comment, en effet, en justifier, alors que le contrat-type auquel on a voulu assimiler le complant ne peut, ni par sa nature, ni par son fonctionnement en être rapproché? Or, que faisait l'arrêté de l'An VIII, sinon appliquer au complant la législation des « décrets des 30 mai, 1er, 6, 7 juin, 6 août 1791, votés par l'Assemblée Constituante et confirmés par la loi du 9 Brumaire An VI », sur le bail à domaine congéable?

Mais, poursuit Sibille, si le caractère du droit de complant est d'être essentiellement précaire, si le bail à complant n'est en réalité qu'un bail à ferme dont le fonctionnement est seulement sujet à quelques particularités, il présente, quant à sa durée, un caractère essentiellement variable, car il est lié, nous apprend Sibille, à la durée du plant de vigne.

Cette idée, pour la première fois exprimée par l'arrêt de la Cour de Poitiers du 18 avril 1806, est exposée par Lucas-Championnière, dans sa « Consultation pour M. Charles Lelasseur ». Le jugement du Tribunal Civil de Nantes, du 16 juillet 1846 [1] l'a reprise à nouveau. Sibille l'a fait sienne.

---

(1) C'est ce qu'exprime le passage suivant :

« Attendu que le complant est un bail d'une espèce particulière, qui diffère en plusieurs points des baux à forme ordinaire, mais qui s'y rapporte en beaucoup d'autres.

« Qu'il n'est en usage que dans le département de la Loire-Inférieure, et ne comprend que le produit des plants de vigne que le colon récolte à charge d'en faire partage avec le propriétaire, que ce bail dure autant que les plants de vigne et qu'il finit avec eux. »

Nous avons déjà discuté de la question au début de ce travail, alors que nous étudiions la durée du contrat de complant, sous l'Ancien Droit. Nous constations alors qu'aucun acte, à notre connaissance, ne contenait pareille clause, et qu'au contraire, il était non seulement admis, mais enjoint au preneur de reconstituer les vignes vieillies et stériles, ce qui ne limitait en rien la durée du bail. Enfin, un contrat perpétuel ne saurait être limité à l'existence d'une vigne, quand bien même, par la pratique du provignage, dût-elle vivre très longtemps. Or, nous avons cité des textes en assez grand nombre, et qui, sur ce point sont suffisamment éloquents [1].

Comment, dès lors, expliquer cette théorie?

Elle est née de la faculté pour le preneur de déguerpir la vigne complantée. C'est ce qu'exprime M. Roger Grand, lorsqu'il écrit : « ...les expressions « à perpétuité », « à toujours mais », n'ont qu'une « valeur toute relative, puisqu'en réalité la conven- « tion est faite pour la durée de la vigne, laquelle « n'est pas définie bien que très longue. Nous avons

(1) C'est cette idée que soutint Charles Brunellière devant la Commission de 1895, lorsqu'il déclara : (cf. rapport Delalande déjà cité, p. 59).

« Admettons que, malgré le caractère si différent des vignes « à complant et des baux à fermage, on puisse les rapprocher « dans une certaine mesure, elles n'en auront pas moins été « concédées perpétuellement aux colons. Les preuves qui le « démontrent abondent et sont indéniables. Les cépages du « pays nantais (muscadet et gros-plant) vivent très longtemps, « mais cependant, on ne peut soutenir que nos vignobles se « sont continués depuis plusieurs années seulement par pro- « vignage et par remplacement de ces ceps manquants; il a « fallu tôt ou tard arriver à les renouveler en grand et cela « plusieurs fois depuis leur création initiale; or, on ne trouve « nulle part trace que les colons aient jamais vu anéantir « leurs droits de ce fait; les bailleurs les ont évidemment « laissé faire... »

« constaté, en effet, que depuis le Moyen Age, dans « l'Ouest de la France, le trop grand dépérissement « des ceps suffisait à provoquer le déguerpissement « du preneur, ce qui exclut, en droit, comme en fait, « l'idée de perpétuité et interdit l'assimilation au bail « à rente ou à champart. »

Pareille argumentation pêche par la base. Il est exact que la plupart des contrats d'exponce ont été passés alors que la vigne était à tel point déplantée que les frais de rétablissement eussent été trop lourds pour le complanteur. Mais cet abandon volontaire est loin d'exprimer que la mort du plant doive entraîner la fin du contrat. S'il en était ainsi, que servirait alors de déguerpir? D'autre part, le bailleur par le jeu de la clause résolutoire, peut rentrer en possession des vignes incultes ou déplantées. Mais il s'agit là d'un acte soumis à sa seule volonté, précédé, avons-nous vu, d'une mise en demeure, et, malgré la rédaction des contrats, d'une action en justice. Au surplus la négligence du complanteur est elle-même déterminée par sa propre volonté, il paraît donc contraire aux principes essentiels du contrat de soutenir que le bail à complant soit limité, dans sa durée, à l'existence du plant de vigne.

Mais l'autorité de Sibille devait permettre à cette théorie de se développer et de s'instaurer en principe général. Aussi bien est-ce en partant de celui-ci que la jurisprudence en est venue à admettre que l'objet du bail étant le plant de vigne, la mort de la souche devant entraîner, par application de l'article 1722 du Code Civil, la fin du contrat.

§IV

JURISPRUDENCE ET DOCTRINE DEPUIS LA REDACTION DES USAGES LOCAUX

Les « Usages Locaux » de Sibille semblaient avoir définitivement fixé les principes du droit de complant au milieu du XIX[e] siècle. Et le lecteur qui a bien voulu nous suivre depuis le début de ce travail n'aura pas manqué de constater la complète transformation subie par notre contrat depuis ses origines. Pendant trente ans la question de la nature du bail à complant ne fut pas soulevée. Propriétaires et colons, puisque tels étaient les qualificatifs employés, n'avaient pas lieu de soumettre à justice des différends nombreux.

Mais, néanmoins, une évolution, peut-être insensible, cependant certaine, se manifestait. En 1871[1] le

---

(1) Voir ROBERT, *op. cit.*, p. 102.

Le Tribunal,

Attendu que par la nature même du bail, à devoir de tiers et de quart, conformément à l'usage attesté par les renseignements recueillis par l'expert, le colon ne peut avoir le droit de planter à nouveau une vigne devenue moins productive, soit par suite de la vieillesse des ceps, soit par l'épuisement du sol, qu'autoriser une pareille plantation sans le gré du propriétaire, ce serait, en effet, admettre que le colon pourrait en quelque sorte substituer un nouveau bail à complant à celui terminé par le dépérissement de ce qui en faisait l'objet.

Que la seule faculté appartenant au colon, consiste à substituer par provignage ou par repiquage de plants, les quelques sujets qui viennent à périr parmi les ceps de sa vigne, suffisamment garnie d'ailleurs et convenablement cultivée, en d'autres termes qu'il peut procéder par voie de remplacement comme étant un acte de bon vigneron, mais jamais par voie de replantation intégrale sans avoir préalablement le consentement du propriétaire.

Attendu en fait qu'il est constaté que dans le fief ou clos des Sauzais-Rochette ou Grand-Clos, commune de Château-Thébaud, Arnaud détient six parcelles de vigne, d'une conte-

Tribunal Civil de Nantes eut à connaître d'un procès qui mettait en jeu la question de la replantation des vignes à complant. Contrairement à toute justification d'ordre historique, le Tribunal décida que si, lorsqu'il manque des pieds de vigne, le colon peut et doit les remplacer d'office, lorsqu'au contraire, il s'agit de reconstituer la totalité de la vigne, le colon ne peut le faire sans le consentement du propriétaire. Il conclut en disant résilié par l'effet de l'arrachement de la presque totalité des ceps par le preneur, le bail à complant qui lui était soumis. C'était l'application pure et simple du principe posé par Sibille et que nous venons d'exposer.

---

nance totale de 24 ares 03 centiares, tenue à devoir de quart, et dont la propriété appartient à Perthuy.

Que l'une de ces parcelles désignées au plan sous le n° 2 contenant 30 ares 10 ca. a été presque entièrement dépouillée de ses ceps au mois de mars 1869 (des sept dixièmes, dit l'expert) par Arnaud qui se proposait de la replanter, lorsque le propriétaire qui n'avait point donné son consentement à la replantation, se remit en possession de la terre et la fit labourer pour y semer des pommes de terre.

Qu'Arnaud reprit à son tour possession de ladite parcelle et la replanta en jeunes plants, mais que Perthuy fit arracher ces plants et cultiver à son profit.

Attendu qu'en détruisant volontairement ce qui faisait l'objet de sa jouissance, comme colon partiaire, Arnaud a fait résilier le contrat qui lui donnait droit à cette jouissance, et qu'il n'a plus dépendu de lui seul de faire revivre, sans le gré du propriétaire bailleur, une convention éteinte par la perte de ce qui en faisait la base.

Attendu, en conséquence, que Perthuy a été fondé de se mettre en possession de la parcelle de terre dont il s'agit sans autre formalité et en usant de son droit de propriétaire pour en disposer à son gré.

Par ces motifs,

Dit et juge que le bail à complant de la parcelle de vigne tenue à devoir de quart par Arnaud dans le clos de la Sauzaie-Rochette ou Grand-Clos commune de Château-Thébaud, a été résilié par l'effet de l'arrachement de la presque totalité des ceps opéré par Arnaud sans le consentement du propriétaire, que Perthuy a eu le droit de rentrer ainsi qu'il l'a fait, dans la pleine possession et disposition de sa terre.

La crise provoquée par le phylloxéra allait accorder à l'application de ce principe une importance considérable.

Epargnée tout d'abord par le fléau, la Loire-Inférieure vit se répandre dans ses vignobles, vers 1880 la terrible maladie. Malgré les soins, malgré la hâte apportée par les vignerons pour suppléer aux ceps morts en les remplaçant par de jeunes plants, le mal fut plus fort et envahit même les plantations nouvelles. Peu à peu, le vignoble tout entier fut détruit.

Presque partout propriétaires et colons cherchèrent à s'entendre afin de parvenir à une solution qui, si elle n'était pas très juridique, permettait cependant aux parties de supporter le minimum de pertes.

Mais certains entendirent maintenir leurs droits. Les propriétaires, s'autorisant des « usages locaux » de Sibille, comme des décisions jurisprudentielles, semblables à celle que nous venons de rapporter, prétendaient que la mort de la vigne entraînait la résiliation du bail. Les complanteurs soutenaient qu'ils étaient en droit de replanter les vignes, ou bien s'entêtaient à entretenir et cultiver des ceps ruinés.

C'est alors que l'opposition qui se manifestait entre certains bailleurs et colons fut exploitée pour des fins politiques. Le pays fut envahi d'orateurs et le droit des parties servit de prétexte à une campagne où le socialisme chercha à s'immiscer. Il s'agissait de poser à nouveau la question de la légalité de l'avis de l'An VIII.

Les Tribunaux eurent à connaître de multiples procès. La décision de principe fut rendue en 1893, par le Tribunal de Nantes le 4 janvier, dans une

affaire « de la Canterie contre Bonneau ». Il s'agissait de savoir si la destruction des vignes par le phylloxéra entraînait la résiliation du bail. La décision sus-indiquée répondit affirmativement. La question donna pourtant lieu à une lutte serrée, les complanteurs ayant fait appel à un avocat éminent du Barreau de Paris, Me Millerand, et les propriétaires ayant confié leurs intérêts à l'un des avocats les plus justement réputés du Barreau de Nantes, Me Thibault-Nicollière. Le premier reprit les arguments de Merlin et de Petit des Rochettes, auxquels le second opposa l'opinion de Boulay-Paty et de Lucas-Championnière ainsi que celle de Sibille. Nous croyons devoir reproduire le jugement dans son intégralité, car il fixe définitivement le droit, les autres décisions jurisprudentielles n'ayant fait qu'y puiser les principes généraux et les appliquer aux cas particuliers qu'elles visent [1].

(1) C'est notamment sur les principes posés par cette décision qu'ont été rendus les deux jugements suivants : le premier par Monsieur le Juge de Paix de Vertou, le 8 janvier 1908, rapporté au « Bulletin spécial des Décisions des Juges de Paix », t. L. mars 1908, 3e livraison. L'autre rendu par le Tribunal Civil de Nantes le 12 juillet 1933.

JUSTICE DE PAIX DU CANTON DE VERTOU
(Jugement du 8 Janvier 1908)

Nous, juge de paix,

Vu la citation introductive d'instance, l'article 3 de la loi loi du 12 juillet 1905, l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, la loi du 8 mars 1898, sur les vignes à complant, les articles 530, 1728 et 1741 du Code civil, la jurisprudence et les usages régissant la matière; les parties entendues dans leurs moyens, explications et conclusions.

En fait, attendu que le sieur C... tient verbalement de la demoiselle de la P... deux planches de vignes à complant sises dans la commune de la Haie-Fouassière, moyennant une redevance du quart des fruits.

Attendu qu'ayant négligé la culture desdites vignes, et la récolte en étant devenue nulle, la demoiselle de la P... a,

D. 1894.

TRIBUNAL CIVIL DE NANTES

(4 Décembre 1893)

Bail et complant, Comté nantais, complantaire, propriété, vignes, phylloxéra, destruction, perte totale, résiliation.

Le bail à complant, en vertu duquel le bailleur cède au colon un terrain à des conditions d'exploitation et de partage de fruits déterminées, à charge de la planter, constitue un contrat *sui generis*, et qui tout au moins dans le territoire dépendant de l'ancien

---

par exploit de Me Cheneau, huissier à Vertou, en date du 28 décembre 1907, enregistré, fait citer ledit sieur G... devant nous, pour, entre autres conclusions, les redevances dont il a la charge n'étant pas servies à cette dernière, entendre annuler le bail à complant, liant les parties, avec 100 fr. à titre de dommages-intérêts, tant en cas de résiliation que de non-résiliation dudit bail verbal.

En droit : Attendu qu'il est incontestable que le bailleur de complant à devoir de moitié, de tiers ou de quart, conserve la pleine propriété de ses biens; que cette propriété passe à ses héritiers; qu'il en paie l'impôt foncier; qu'il fait journellement acte de propriétaire, soit en fixant lui-même la date des vendanges, soit en disposant à son gré et exclusivement des arbres, futaies, qui existent sur le terrain; soit en reprenant ce terrain si la vigne vient à périr, ou dans les conditions fixées par la loi du 8 avril 1898; que ce bail ne transfère donc au colon aucun droit sur la propriété du terrain baillé.

Que c'est bien ainsi, du reste que l'ont décidé le Conseil d'Etat, dans son avis du 4 Thermidor An VIII, et plusieurs fois différents Tribunaux et la Cour Suprême elle-même. (Voir l'avis du Conseil d'Etat sus-visé, et sa date, C. de Rennes, 12 mars 1834; Cass., 7 août 1837).

Attendu dans ces conditions, qu'on ne peut, à bon droit, que considérer comme bail ordinaire, sauf en ce qui concerne la durée indéterminée, le bail à complant. Que ce bail impose au preneur des obligations qui, en l'absence de toutes dispositions légales contraires, sont régies par les articles 1728 et 1741 de notre droit.

Que c'est bien là ce qu'il faut déduire des termes mêmes de l'avis du Conseil d'Etat sus-visé.

Attendu par suite que l'article 3 de notre loi de compétence du 12 juillet 1905 est applicable aux baux à complant,

Comté nantais, ne transfère au preneur aucun droit de propriété sur le terrain donné en bail.

En conséquence, lorsqu'un terrain a été, dans une région dépendant de l'ancien Comté nantais, donné à bail à complant, à charge de le complanter en vignes, la destruction des vignes par le phylloxéra entraîne *ipso facto* la résolution du bail, et le droit pour le

---

d'une redevance n'excédant pas annuellement 600 fr. et qu'il y a lieu de retenir la cause et d'en examiner le fond.

En ce qui concerne le fond,

Attendu que le sieur G... reconnaît qu'il a négligé la culture des vignes dont il est le colon; que cette négligence a eu pour conséquence d'amener le dépérissement de la vigne et que depuis deux années, il n'a pu remettre à sa bailleresse la redevance du quart des fruits qui lui revenait; qu'il n'offre pas davantage d'indemniser celle-ci de la privation de sa récolte; que, fit-il même cette offre, le fait de la non culture n'en subsisterait pas moins en entier. Que, cela constitue bien indiscutablement, le défaut de paiement du prix du bail auquel le preneur est tenu et l'inexécution des obligations prévues par l'article 1728 du Code civil.

Attendu que le Juge a saisi tous les éléments du préjudice causé.

Par tous ces motifs, jugeant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

Disons que le bail à complant, liant les parties, sera et demeurera résilié, à compter de ce jour, pour défaut de paiement du prix.

En conséquence, disons que la demanderesse reprendra immédiatement possession de ses vignes dans l'état où elles se trouvent et conservera à titre, et pour tous dommages-intérêts éprouvés, les souches mortes que nous évaluons comme bois à brûler à 15 francs.

Condamnons le sieur G... aux dépens liquidés, etc... »

JUGEMENT DU TRIBUNAL CIVIL DE NANTES

DU 12 JUILLET 1933

AFFAIRE R... c/ C...

Le Tribunal,

Après avoir entendu les avoués des parties en leurs conclusions, Mes Tabart et Martineau, avocats au Barreau de Nantes, en leurs plaidoiries, le Ministère public en ses conclusions et en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que C..., ainsi que d'autres complanteurs de Vertou et de la Haie-Fouassière, s'étant refusés à remettre inté-

bailleur d'obtenir la restitution du terrain (C. Civ. 1722-1741).

(De la Cantrie c/ Bonneau). — JUGEMENT.

LE TRIBUNAL,

Attendu que le sieur de la Cantrie demande la résiliation du bail à complant en vertu duquel le sieur Bonneau exploite la parcelle de vigne n° 187, du plan parcellaire de la propriété du Breil, d'une contenance

---

gralement à son propriétaire la part de vendanges qui lui est due, celui-ci l'a cité devant le Juge de Paix de Vertou, et que, par jugement du 15 février mil neuf cent trente-trois. ce magistrat, après s'être déclaré compétent, et, statuant par défaut au fond, a condamné C... à payer une redevance de cent soixante et six cents francs à titre de dommages-intérêts, et a, en outre, prononcé la résiliation du bail.

Attendu que C... a fait régulièrement appel de cette décision. Que laissant de côté désormais la question de compétence, il demande au Tribunal de supprimer les dommages-intérêts alloués au propriétaire et de dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation tandis que l'intéressé demande au Tribunal de confirmer purement et simplement le jugement dont appel.

Attendu en droit qu'il n'est pas douteux qu'en l'espèce la convention qui lie les parties ne soit un bail avec des modalités particulières mais en vertu duquel le preneur ne possède qu'au même titre et de la même manière que le fermier ordinaire, ainsi qu'il a été décidé d'ailleurs par une jurisprudence constante.

Que s'il est exact que la durée du contrat est indéterminée, et souvent qualifiée dans les baux écrits « à perpétuité » ou « à jamais », si cette durée est en tous cas égale à celle de la vigne, le bailleur à complant n'en conserve pas moins la pleine propriété de ses terres dont il paie l'impôt foncier, qu'il passe à ses héritiers, et que le colon, par sa prise de « vigne à devoir » n'acquière qu'un droit de jouissance des vignes complantées à charge pour lui de les cultiver et de donner à chaque vendange, au propriétaire une quantité de raisins déterminée.

Attendu qu'il est évident qu'en cas d'inexécution de contrat, le Tribunal peut prononcer la résiliation du bail, mais qu'il appartient aux juges d'apprécier d'après les circonstances, si l'infraction est assez grave pour entraîner la résiliation du contrat, ou s'il suffit d'allouer à la partie lésée des dommages-intérêts.

Attendu en fait qu'il est constant que lors des vendanges dernières, certains complanteurs de Vertou et de la Haie-

de 3 ares 96 centiares; que les parties s'accordent à reconnaître que la vigne ayant été détruite par le phylloxera, Bonneau en arracha en février 1889, les souches absolument devenues improductives, et après une récolte de pommes de terre faite en 1890 procéda à la replantation en janvier 1892; que la moitié de la parcelle était déjà replantée, lorsque le sieur de la

---

Fouassière, dont C... qui avaient exécuté jusques-là sans difficulté les prestations, mises à leur charge, ont refusé en septembre mil neuf cent trente-deux, malgré les sommations régulières qui leur furent faites par Huissier, de remettre à leur bailleur la part exacte de raisin qu'ils leur devaient.

Qu'ainsi C... ne remit à son propriétaire que le cinquième de la récolte au lieu du quart. Que les autres complanteurs et lui font valoir que les frais de culture et d'exploitation de la vigne ont considérablement augmenté depuis plusieurs années, et que la redevance au propriétaire (un quart en général) est hors de proportion avec leurs charges actuelles.

Qu'il est certain que ces observations peuvent être en grande partie justifiées. Que cependant leur insistance près du Tribunal pour que celui-ci maintienne le contrat permet de croire que son exécution ne leur procure que des désavantages.

Qu'aussi bien nul n'a droit de se faire justice et qu'il leur appartient de s'adresser aux propriétaires qui ne semblent pas, d'ailleurs avoir été insensibles au bien-fondé de certaines réclamations.

Que les colons après une procédure et une résistance qui a trop duré paraissent reconnaître enfin leur erreur; puisqu'ils acceptent de payer le montant de la redevance fixée par le Juge de Paix.

Mais qu'en outre, une sanction s'impose et que, si en raison de l'attitude nouvelle des appelants, il y a lieu de leur donner un moyen d'échapper, pour cette fois à la résiliation, il importe de maintenir la condamnation aux dommages-intérêts prononcée contre eux, et en précisant au surplus que, si le paiement de ces dommages-intérêts et de la redevance n'est pas effectué dons un court délai, le bail sera résilié de plein droit.

PAR CES MOTIFS :

Et adoptant au surplus les motifs du premier juge non contraires à ceux qui viennent d'être exposés,

Déclare recevable l'appel formé par C... contre le jugement de paix de Vertou du quinze février 1933.

Condamne comme l'a fait le premier juge, le sieur... à payer aux époux R... la somme de sept cent soixante francs

Cantrie fit défense de continuer l'opération, qu'il a été dit en plaidant que Bonneau avait agi avec l'autorisation du demandeur, mais qu'aucune offre de preuve avait été faite ni aucunes conclusions prises sur ce point.

Attendu que, les faits étant constants, il reste à en rechercher les conséquences juridiques. Attendu que les parties ne produisent pas le titre initial; qu'il y a donc lieu de faire à la cause l'application des principes généraux de la matière. Attendu que le bail à complant est un bail d'une nature particulière, spécial au Comté nantais, en vertu duquel le bailleur cède au colon, une superficie de terrain ou vigne, à la charge de la planter en vigne, ou d'en continuer la culture s'il est déjà planté, à certaines conditions d'exploitation, et avec attribution au colon de la moitié, des deux tiers ou des trois quarts de la récolte de raisin, d'où la vigne est dite à devoir de la moitié, du tiers ou du quart qui forme la part du bailleur dans la récolte.

---

comprenant cent soixante francs pour redevances indûment conservées et dues pour le prix du bail à complant, et six cents francs à titre de dommages-intérêts.

Mais infirmant *parte in qua* la décision du premier juge, dit que le bail ne sera résilié que si dans le mois de la signification du présent jugement C... ne s'est pas acquitté des condamnations et frais qui viennent d'être prononcés contre lui.

Dit qu'en cas d'inexécution de la part de C... sa carence constatée par ordonnance de référé entraînera de plein droit la résolution du contrat.

Ordonne la restitution de l'amende d'appel. Mais attendu que l'appelant n'obtient qu'une sorte de délai de grâce, et en raison de son attitude nouvelle, qu'il succombe sur tous les autres points, le condamne en tous les dépens, tant de première instance que d'appel. Rejette comme injustifiées toutes plus amples conclusions des parties.

Attendu qu'un avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII dûment approuvé par le Gouvernement, a législativement fixé la nature de ce contrat, en constatant d'après les titres et usages anciens que le bail à complant ne transfère au preneur aucun droit sur la propriété des biens concédés, et en déclarant la redevance non rachetable, ce qui la différencie essentiellement du complant translatif de propriété et rachetable des départements voisins.

Qu'à raison de ce, qu'entre autres faits caractéristiques du droit, on peut rappeler que le bailleur a toujours acquitté seul l'impôt foncier, comme il acquittait jadis les droits seigneuriaux; qu'il entretient seul les chemins d'exploitation; qu'il a seul le droit d'hypothéquer; qu'il jouit seul des arbres et des haies complantées sur le terrain, autres que les ceps de vigne, unique jouissance du colon et que le droit du colon a toujours été considéré comme mobilier; qu'on ne saurait donc soutenir que le colon ait un droit quelconque de propriété sur le sol, et qu'il n'y a aucune distinction à faire ici entre le domaine éminent et le domaine utile; attendu que la durée de ce bail n'est pas déterminée et que la doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour décider qu'il est censé fait pour tout le temps que dure la vigne (Poullain-Duparc et autorisés, cités dans Sibille. Usages locaux, nombreux jugements du Tribunal Civil de Nantes, notamment 16 juillet 1846, 2 mars 1892, et 20 mars 1893); que c'est là, dit l'auteur des « Usages Locaux » (page 302) : « un principe incontesté »; qu'ainsi le droit du colon prend fin avec la vigne qui en est l'objet, par application de l'article 1741 C. Civ. à raison de la perte de la chose

baillée, soit que la vigne ait péri en entier, soit que par vétusté elle ne soit plus susceptible de produire, soit qu'elle ait été arrachée par le colon pour y substituer une autre culture, et lors même que le colon aurait remplacé le vieux plant par un nouveau; comme le dit un jugement du Tribunal Civil de Nantes, du 19 décembre 1853 (Sibille, page 306).

Attendu qu'on invoque à tort contre ces principes un jugement du Tribunal de céans du 18 décembre 1817 comme ayant décidé que, dans le cas de destruction d'une vigne, à la suite d'une guerre civile, il n'y avait pas eu résiliation du contrat, ce qui permettrait de soutenir que le contrat n'est pas résolu, au cas de destruction par cas fortuit; qu'en se reportant à cette décision, on voit qu'il s'agissait d'une demande en paiement de fermages et en dommages-intérêts, et non d'une demande de résiliation de bail, et que le Tribunal n'a alors ni examiné, ni résolu la question de résiliation qui n'était pas posée. Attendu que les considérations d'équité tirées de l'intérêt qu'inspirent à juste titre les colons de leur longue jouissance et de la précarité d'un droit qu'un cas fortuit peut détruire, sans qu'il y ait faute de leur part, ne sauraient prévaloir, contre les principes du Droit en matière de louage, que les conventions font la loi des parties et qu'en contractant un bail à complant, les colons l'ont accepté avec ses conséquences et ses éventualités.

Attendu d'ailleurs que la résiliation du contrat par la perte de la chose baillée, ne blesse peut-être pas l'équité autant qu'il semble au premier abord, que la répartition du produit dans la proportion de moitié, des deux tiers et même des trois quarts au profit du

colon, tandis que le propriétaire qui a la charge de l'impôt, ne reçoit que la moitié, le tiers, même le quart peut être considéré comme étant à la fois, la rémunération du travail et l'équivalent du risque couru; qu'enfin, il dépendra presque toujours du colon par les bons soins qu'il donnera à la vigne, d'éviter la destruction totale, et par conséquent la résiliation du bail.

Par ces motifs,

Déclare résilié le bail à complant en vertu duquel le sieur Bonneau exploitait la parcelle de vigne, d'une contenance de 3 ares 96 centiares, n° 187 du plan parcellaire, de la propriété du Breil appartenant au demandeur; — Dit et juge en conséquence que le sieur de la Cantrie rentrera dans la libre possession et jouissance de sa propriété à partir de ce jour, etc...

Du 4 décembre 1893 — Trib. Civ. de Nantes. MM. Mirandes, Prés.; Thibeaud-Nicollière et Millerand (du Barreau de Paris) av.

Cette décision admet la résiliation du contrat de complant par perte de la chose louée. C'est l'application pure et simple des dispositions de l'article 1722 du Code civil. Mais pareille conclusion ne peut être tirée que du principe selon lequel la durée du contrat est limitée à celle du plant de vigne. Nous n'avons pas à revenir sur la critique de cette opinion. La résiliation pour cause de perte de la chose baillée vaut cependant qu'on s'y arrête. Ce que nous connaissons du droit de complant, de son origine et de sa nature nous fait saisir la nouveauté de pareille thèse. Par perte de la chose louée, il faut comprendre

la destruction totale de celle-ci. Ce sera l'écroulement de la maison prise à bail, ou l'impossibilité de jouissance ou d'usage de la chose. Mais peut-on réellement déclarer que, la vigne morte, il y ait destruction de la chose louée? Il faudrait donc supposer que ce fut la vigne, la plante, qui était donnée à bail, et non le terrain qui la supporte. Or, ni la rédaction des actes, ni l'opinion des auteurs, qui ont sous l'Ancien Régime, traité du droit de complant, ni même les rédacteurs de l'Avis de l'An VIII n'ont prouvé pareil fait ni émis semblable opinion. Comprendrait-on, en effet, qu'un contrat de 1728 pût s'exprimer de la sorte : « devant nous, notaires du Marquisat de Goulaine et de la juridiction des Montis de Bazoges... a comparu en sa personne écuyer Jean Rogues, sieur de Levrière... lequel... a... céddé, quitté, transporté à titre de complant... à François Bondu, scavoir est, dans la pièce de la Garenne un canton de terre contenant quatre boisselées[1] » et le nombre d'actes qui s'expriment de la sorte est considérable. En 1616, c'est Louis Ménard de Vertou qui reçoit « un canton de terre contenant 21 boisselées 1/2 de terre mesure de Clisson à semer blé... à charge de planter ladite vigne de bon plant de muscadet... » En 1672, c'est François Moreau de l'Espine Gaudin, qui prend à complant huit boisselées de terre à planter en vigne.

Sans même remonter aussi loin, n'y a-t-il pas contradiction avec la définition même que Sibille donne du bail à complant : « Il y avait bail à complant toutes les fois qu'un propriétaire concédait à un fermier une superficie de terres incultes ou de terrains

(1) Robert, *op. cit.*, p. 32.

cultivés, à la charge par celui-ci de planter en vignes les terres incultes ou de continuer la culture des vignes plantées, et sous la condition de rendre au propriétaire une quotité déterminée de raisin, etc. » [1]. La durée de la vigne et l'objet du contrat de louage, puisqu'aussi bien au XIX[e] siècle, le bail à complant n'est plus qu'une forme de louage, du moins en Loire-Inférieure, sont à notre sens, deux éléments distincts qui ne se déterminent pas l'un l'autre. La clause résolutoire insérée notamment dans la plupart des anciens actes de prise ne traduisait que le désir du bailleur de se garantir de la sorte le paiement de la redevance.

Beaucoup plus juridiques, pensons-nous, sont les décisions du Juge de Paix de Vertou et du Tribunal civil de Nantes, que nous avons déjà rapportées [2], et qui, pour admettre la résiliation du bail se basent, non sur la perte de la chose louée, mais sur le défaut de paiement de la redevance. Dès lors, ce ne sont plus les dispositions combinées des articles 1722 et 1741 du Code civil, en tant qu'elles visent la résolution du bail par perte de la chose louée, qui doivent être invoquées, mais dans le cas de la destruction de la vigne par le phylloxera, le seul défaut de paiement du prix par application de l'article 1728, 1° et de l'article 1741 en tant qu'il base la résolution du contrat sur le défaut par le preneur de remplir ses engagements.

(1) Voir annexes 3 et 5.

(2) Sibille, *op. cit.*, p. 274.

C'est cependant du principe en vertu duquel le bail à complant prend fin avec la mort de la vigne qu'est née une théorie admise par la doctrine la plus récente, et qui considère dans le contrat de complant deux propriétés distinctes : la propriété du terrain et celle du plant de vigne.

Cette doctrine prétend trouver ses sources à la fois dans l'analogie du complant avec le contrat de superficie comme avec le bail à domaine congéable.

Il n'a pu échapper aux auteurs que le droit du colon est malgré tout plus qu'un simple droit de jouissance. La durée du contrat, le caractère réel des cessions de droits entre complanteurs, sont des éléments qui ne peuvent pas échapper à l'examen d'un critique impartial.

Parlant du complant de Maine-et-Loire (qu'il assimile, nous le verrons, au complant nantais), M. Beucher le rapproche de la superficie. Il cite la définition que donnent de ce contrat MM. Aubry et Rau [1] : « Le droit de superficie est un droit de propriété portant sur les constructions, sur les arbres ou plantes adhérant à la surface d'un fonds (édifices et superficies) dont le dessous appartient à un autre propriétaire. Le droit de superficie est intégral ou partiel, suivant qu'il s'applique à tous les objets qui se trouvent à la surface du sol ou qu'il est restreint à quelques-uns d'entre eux, par exemple soit aux constructions, soit aux plantes et aux arbres, ou même seulement à certains arbres ».

Si le complant angevin ne se peut réduire pour M. Beucher à un simple droit de superficie, la théorie

(1) Aubry et Rau : *Droit Civil*, t. II, p. 440.

de la propriété du plant aux mains du bailleur lui paraît cependant être mieux qu'une hypothèse et avoir avec la réalité des attaches incontestables. Et de citer notamment, cet acte d'exponce qu'on trouve au rapport de Me Augustin Delalande sous le n° XXIX du 4 août 1876 : « Laquelle exponce le dit Chon (bailleur) propriétaire du fond a aussy accepté et accepte pour luy et les siens en disposer comme bon luy semblera. Et néanmoins, pour le prix et valleur du dit complant seullement, le dit Chon a présentement payé, en espèces sonnantes ayant cours aux dits Cesbron et femme (exponsant) la somme de quatre cent vingt-quatre livres. » Nous nous sommes expliqués déjà sur le caractère particulier du complant nantais, à la suite de l'intervention de l'Intendant et des Etats de Bretagne. Que le contrat de complant ait pu, de ce fait, et en certains cas, acquérir quelque analogie avec le droit de superficie, cela ne paraît pas douteux. Ainsi s'expliquerait la vente convenue entre complanteurs le 23 décembre 1757, du « plan et superficie » d'environ deux hommées de vigne blanche et rouge... » [2]. Mais, encore une fois, il ne nous apparaît pas, à la lumière des faits historiques, de la nature des droits et obligations des parties sous l'Ancien Régime, telle que nous l'avons analysée et définie, que le complant nantais pût être, avant la Révolution, assimilé à un simple droit de superficie.

Mais que, par suite de la législation nouvelle, cette assimilation soit devenue possible, que mieux encore, elle traduise la réalité du droit, tout un faisceau d'éléments nous permet d'envisager la question.

---

(1) Beucher, *op. cit.*, p. 203 et suiv.

(2) Aug. Delalande, *op. cit.*, p. 148.

Le fait que l'arrêté de l'An VIII ait en quelque sorte assimilé le complant au bail à domaine congéable rend vraisemblable, pense M. Beucher, la théorie de la propriété du plant de vigne.

« Les contrats qu'ils (les usements bretons) régissent, écrivait Beaudoin de Maison-Blanche, auteur d'un traité sur le bail à domaine congéable, n'offrent que les conventions équitables et simples d'un propriétaire de fonds, qui désire l'amélioration de son héritage sans en perdre le domaine, et d'un preneur qui consent à cultiver sans risquer la perte de ses améliorations. »

C'est en partant de cette notion que M. Roger Grand [1] a pu écrire : « Le domaine congéable, appelé aussi « convenant » usité dans la Basse-Bretagne (Finistère, partie du Morbihan et des Côtes-du-Nord) est un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds le cède à bail, avec obligation de le cultiver, à un colon, appelé domanier ou édificier qui restera propriétaire de ses améliorations, mais pourra être « congédié » moyennant remboursement de ses « édifices ».

(Retranchez « en la faculté de congément » et cette définition s'appliquera au complant).

« Des deux côtés, même séparation fictive entre le sol nu et ce qui le garnit. Dans le convenant, les édifices comprennent tout ce qui constitue l'apport personnel du preneur : les maisons, les arbres fruitiers, les haies, les talus, les fossés, les rigoles, même « le tissu » des prairies. Ils sont plus apparents que

(1) R. Grand, *op. cit.*, p. 69 et suiv.

dans le complant, où ils n'embrassent que les ceps de vigne; mais, juridiquement, la conception est la même. »

Et M. Grand s'autorise de l'opinion de Dupineau comme de l'avis de Thermidor An VIII. Et de citer au surplus des textes qui, selon lui, prouvent le partage de la propriété en propriété du fond et propriété du plant.

« On a vu que la vigne nouvellement plantée se « partage au bout de cinq ans en deux parts, dont « l'une reste aux mains du complanteur, tandis que « l'autre revient au bailleur qui la garde. » Pour son « plant (*pro suo planto*), disent les textes. L'expres- « sion est caractéristique.

« On désigne encore la part du preneur, suivant les « pays, sous les noms de « planta », « plantata », « plantadas », « plantarium », « planterium », et « plantatio », « complantatio », « complantum », ou « simplement « vinea », toutes expressions qui n'im- « pliquent pas forcément et par elles-mêmes la pro- « priété du sol.

« Le nom même donné au complant dans certaines « régions (Est-Centre) est à retenir. On dit « donner « à moitié plant » *dare ad medium plantum* pour « donner à complant ».

« Un texte du Dauphiné est des plus explicites. Il « établit que la coutume est de donner sans fraude, « la moitié du plant *sicut recta consuetudo est sine « fraude dare medium plantum.* »

C'est selon M. Grand, en Charente, au XVII[e] siècle, la vente d'une « pièce de vigne avec le fonds de ladite vigne; c'est le 18 février 1620, une sentence du Prési-

dial de Nantes, qui permet à l'archidiacre de cette ville de disposer, sans indemnité, d'une pièce de terre, en vigne à complant, parce que le « plant de la dicte vigne a esté arraché; c'est un acte du 12 mai 1655 par lequel les religieux de l'abbaye de Beuzay près de Paimbœuf cèdent à complant au nommé Averty laboureur, « un canton de terre... avecq deffance... de vendre ni alliéner le plant d'icelle vigne que par le congé et permission desditz prieur et religieux ». C'est encore datant de 1662, un acte en vertu duquel à Saint-Similien, près de Nantes, Mathurin Rabeau, sieur de la Guerivière, est « guerpi du plant de quatre hommées de vigne blanche », que faute des façons nécessaires ses colons avaient laissée dépérir; c'est enfin (car nous entendons limiter cette énumération), l'exponce faite par Pierre Charpentier, laboureur au Loroux-Bottereau, le 29 novembre 1756, à la demoiselle Grellier sa bailleresse, à qui il « abandonne le plant d'une hommée de vignes, à jamais pour lui et les siens, hoirs successeurs, ayant cause, au profit, utilité et intention de la demoiselle Grellier, pour en disposer à l'avenir comme bon lui semblera » [1].

Puis, contre toute attente, M. Roger Grand vient soutenir que s'il existe des analogies de forme et une identité de nature incontestable entre les deux contrats, là doit se limiter la ressemblance, parce que le complant ni le convenant ne peuvent avoir la même origine. Pourquoi? Parce qu'à aucun moment de l'histoire il n'a pu y avoir coexistence des deux tenures, étant donné leur localisation géographique.

(1) R. Grand, p. 80 à 82.

Le complant nantais est, selon notre auteur, issu des mêmes sources que le complant poitevin. Et pour le prouver, M. Roger Grand s'autorise de l'opinion de Poullain-Duparc.

Dès lors, s'il faut l'en croire, ce serait la caractéristique même de tout contrat de complant que de scinder en deux la propriété des vignes soumises à ce régime particulier. N'avons-nous pas, en effet, démontré l'identité de nature et de fonctionnement des divers complants régionaux sous l'Ancien Régime?

Il faut donc en conclure que ce régime de propriété spécial et extraordinaire (le terme des législateurs révolutionnaires ne dépasse pas ici la réalité) n'est pas, selon M. Grand et contrairement à la thèse d'Hervé, de Boulay-Paty et des législateurs de l'An VIII, particulier au pays nantais, mais bien la représentation de tout contrat de complant.

C'est là qu'à notre avis gît la première erreur de M. Roger Grand. Nous avons déterminé la nature du complant avant que n'intervint la législation révolutionnaire. Nous l'avons, par son fonctionnement, par son origine, assimilé au bail à champart, ne faisant, en cela, d'ailleurs, que reproduire l'opinion autorisée des auteurs et des commentateurs des coutumes.

Il a plu, à la suite d'une évolution dont nous avons marqué la courbe, dans le pays nantais, à certains législateurs révolutionnaires, d'imprimer au complant de la Loire-Inférieure, une nature nouvelle, particulière au pays nantais. Ces théoriciens du nouveau droit de complant ont basé leur opinion sur l'assimilation de notre contrat au bail à domaine congéable. Mieux, ils ont prétendu qu'aucune communauté d'origine ni même de fonctionnement ne pouvait être

assignée au complant nantais et au complant des provinces voisines.

La question dès lors se pose avec netteté. Ou bien le complant nantais n'est qu'une forme particulière du bail à domaine congéable, ou bien ce n'est rien d'autre par sa forme et par sa nature qu'un contrat de complant tel qu'il est connu dans le reste de la France. Mais peut-on réellement soutenir que tout contrat de complant est de même nature que le bail à domaine congéable. alors que la loi du 25 août 1792 déclare supprimée toute redevance due en vertu d'un complant féodal? Pourrait-on admettre la distinction entre complant féodal et complant foncier, si ce dernier contrat était de même nature que le convenant? Pourrait-on concevoir, par ailleurs, que le complant féodal fût perpétuel et translatif de la propriété, alors que le complant foncier serait limité à la durée de la souche et que le complanteur n'eût, en vertu de son contrat, d'autre propriété que celle du plant de vigne?

Tels sont à notre sens les arguments essentiels qui interdisent de considérer comme exacte historiquement la thèse soutenue par M. Roger Grand. Quant aux faits eux-mêmes nous ne pensons pas qu'ils puissent constituer une base solide à pareille théorie.

Sans revenir sur le fait que l'objet du contrat n'est pas le plant de vigne, comme on l'a soutenu et comme la jurisprudence a fini par l'admettre, pour la Loire-Inférieure, mais bien une terre « baillée à planter », il importe de savoir quel acte de prise a jamais octroyé au complanteur la seule propriété du plant. Le contrat de complant est-il translatif, le fond de terre lui-même appartiendra au preneur. Est-il, au contraire, un simple bail à ferme comme en a décidé

l'arrêté de l'An VIII et le complanteur ne saurait jouir d'aucune propriété, si ce n'est de celle des récoltes. Loin d'accorder au complanteur la propriété des édifices et superfices, certains actes qui témoignent d'une rétention par le bailleur de la propriété du fond sont même exclusifs à l'égard du preneur de toute propriété des arbres. Sans doute, s'agit-il des bois taillis qui parfois, s'enfoncent en coin dans les clos de vignes. Est-il, au surplus question dans les conventions intervenues entre partie, d'une indemnisation au profit du preneur des améliorations qu'il a pratiquées?

Assimiler en outre le complant au plant, entendu au sens de souche, nous paraît vouloir assigner à ces mots une signification qu'ils n'ont pas.

Tout d'abord il est incontestable que le terme de « complant » possède une signification plus étendue que le terme « plant ». Il tire son origine du principe même du contrat qui naît de la propriété d'une des parties, et du travail de l'autre. Le bailleur a un droit de complant. Le preneur possède une vigne à devoir de « complant ». Le terme de « complant » traduit un droit et non un objet matériel. Le plant au contraire, est essentiellement matériel. C'est, dit M. Grand, la souche. Ce peut être la souche. Ce peut être davantage. A notre avis, ce serait une erreur que de s'attacher aux mots. « Plant » signifie plutôt que le cep de vigne, la vigne plantée, « Plantata ». M. Grand le dit lui-même [1]. Lorsqu'un contrat emploie le mot « plant », c'est dans le sens du terrain couvert de vignes. Comprendrait-on, sans cela, qu'une terre

(1) *Op. cit.*, p. 76.

nue puisse être baillée à complant, et qu'elle dût une rente en argent, tout le temps que la vigne ne peut être en état de porter fruits? Or, nous avons rencontré semblable cas dans un acte que nous avons cité, du 6 janvier 1672 [1]. D'autre part, au cas de mauvaise culture, le bailleur peut rentrer dans la propriété des vignes. Doit-il pour cela payer au preneur le prix des ceps de vigne?

Mais, nous objectera-t-on, pourquoi ce terme de plant, constamment inclus dans les contrats de l'Ancien Régime? Pourquoi ne pas seulement parler de vignes, de clos ou de terre? Remarquons, tout d'abord, que très souvent c'est non pas le mot plant qui est employé, mais le mot « vigne ». Les exemples abondent [2]. Le mot « complant » n'intervient en pareil cas que pour caractériser la cession et montrer qu'il ne s'agit pas d'une vigne domaine. Mais, pourra-t-on encore objecter, pourquoi restreindre la jouissance du preneur à la seule étendue de terre plantée

---

(1) Voir annexes n° 5.

...Lequel a par les présentes donné à planter et à faire au devoir de quart... etc... huit boisselées de terre... à la charge audit preneur de planter ladite terre...

« Et pour désintéresser ledit seigneur bailleur de la non-jouissance qu'il souffrirait, les trois premières années de ladite terre, pourquoi ledit preneur promet de donner audit seigneur bailleur de ladite terre, la somme de trente livres tournois qui est dix livres par an, à commencer le premier paiement à la fête de la Toussaint prochaine venante, et continuera d'an en an et de terme en terme, comme ils échoieront...

« ...Partant et moyennant ce que devant ledit seigneur bailleur s'est dévêtu et départi de ladite terre aux charges ci-dessus et en a vêtu et saisi ledit preneur avec promesse de garantage... »

A noter que le bailleur se désiste de la terre, non du plant, puisque ce dernier n'était pas encore mis en terre.

(2) Voir notamment les deux contrats de vente de complant des 14 janvier 1783 et 24 décembre 1787 produits en annexe.

de vignes, et ne pas lui accorder les haies ni les bois d'alentour? La réponse peut se trouver dans l'historique du contrat.

C'est seulement au début du XVIII[e] siècle que fut prise l'habitude de clore le terrain planté de vignes. La vigne devint ainsi le clos de vigne. La clôture fut obligatoire, avons-nous vu, à la suite de l'ordonnance de police rendue par le Procureur Syndic de la ville de Nantes, le 1[er] juillet 1688. Pour clore les vignes, on creusa des fossés et on planta des haies sur la terre ainsi retirée du sol. Mais afin d'éviter que l'ouche n'envahit la vigne et ne diminuât la récolte, et pour permettre également le charrois des cuves et des engrais, il fallut creuser le fossé sur des terrains qui, le plus souvent, appartenaient au bailleur, seigneur de fief, et propriétaire des terrains d'alentour. Ainsi peut s'expliquer la limitation des droits du preneur à la seule surface plantée. Encore bien qu'il ne faille pas généraliser et que le preneur puisse être propriétaire des haies et des fossés qu'il est contraint d'édifier et de creuser [1].

---

(1) Cf. notamment, le bail de la Minée du 22 juin 1616 rapporté en annexe.

Le preneur accepte :

« Savoir est : un canton de terre contenant 21 boisselées ½ « de terre mesure de Clisson à semer le blé, sise et située « en une pièce de terre appelée la Minée, dépendant de ladite « seigneurie des Navineaux, aboutant à une autre pièce de « terre dépendant dudit lieu des Navineaux, appelée l'Epinay, « conduisant au bout de ladite pièce de l'Epinay, au long « de la pièce des Gasts, aussi dépendante de la seigneurie des « Navineaux.

« Quel fossé sera tenu de faire ledit Menard parce que « ledit fossé et sa haie seront dépendants dudit canton de « terre baillé à planter au dit devoir de quart, et d'autre « d'une pièce de terre appelée la pièce Boulon, dépendant de « la seigneurie de l'Aulnay, haie et fossé entre deux, dépen-

Ainsi, la théorie du droit de propriété du bailleur sur le seul plant de vigne, nous paraît-elle inexacte dans son fondement. Elle ne répond pas à la nature historique du contrat, non plus qu'aux principes posés par la législation de l'An VIII. Et, ce qui est une erreur en ce qui concerne le complant nantais l'est bien davantage encore lorsqu'il s'agit du complant en général. Cette théorie n'a pu, en réalité, prendre corps que par suite de l'évolution qu'a subie la nature du bail à complant depuis l'avis de Thermidor An VIII. Elle ne peut s'expliquer que par les tendances imprimées à la jurisprudence dont la rigueur ne peut pas ne pas être incompatible avec les droits du preneur. Ceux-ci, à tout esprit de bonne foi, apparaissent comme dépassant les droits d'un simple fermier.

« dant de la pièce de la Minée, et par le bout vers le vent « soulaire, terre appartenant à Etienne Devin; haie et fossé « entre deux dépendant de ladite demoiselle;

« Au vent du nord, la terre appartenant à Etienne Devin, « au bout de laquelle ledit Ménard sera tenu de faire un « fossé autre, et pour cet effet prendre de la terre de ladite « pièce et de la Minée, qui n'est pas comprise au dit nombre « de 21 boisselées ½ ci-dessus d'une et autre partie. »

CHAPITRE II

L'interprétation de l'avis du Conseil d'Etat du 24 Messidor An X

La législation de l'An VIII apportait un tel bouleversement dans les notions jusqu'alors admises, qu'il n'est pas étonnant qu'elle ait eu dans les départements voisins de la Loire-Inférieure un profond retentissement.

L'analogie de nature et de forme de ces tenures à complants qui s'étendent sur les mêmes coteaux le long des mêmes vallées ne pouvait manquer de poser la question du régime du bail à complant dans les régions que ne visait pas l'avis du 4 Thermidor An VIII.

L'avis du 24 Messidor An X apporta au problème une solution de principe, mais dont l'application pratique se révéla fort délicate.

Dans quelque région que ce soit, si le contrat de complant ou tout contrat de même nature contenait, par la rédaction de ses clauses, réserve de la propriété

au bailleur, les règles posées par l'arrêt du 4 Thermidor An VIII recevaient alors application.

Ce texte laissait aux tribunaux toute liberté d'appréciation. Il s'agissait, en chaque espèce, d'une question de pur fait. Ainsi s'explique l'éparpillement de la jurisprudence.

§ I

INTERPRETATION RESTRICTIVE ET INTERPRETATION EXTENSIVE

Rien, mieux que l'étude analytique des textes, ne justifie des divergences d'interprétation. Nous avons suivi l'évolution du complant nantais. Le fait de s'attacher au mot à mot des actes a seul autorisé les théories qui se sont fait jour à son sujet.

Aussi bien, lorsqu'il faudra juger de la nature exacte d'un acte de complant, en dehors de la Loire-Inférieure, risquera-t-on, par une recherche trop analytique, d'en contredire le sens exact, parce qu'on n'aura pas envisagé le contrat dans son ensemble ni défini auparavant sa portée historique, ni précisé ses règles générales.

L'avis du Conseil d'Etat du 24 Messidor An X pourra donc entraîner trois conséquences.

Ou bien l'analyse du contrat permettra de conclure au caractère féodal ou entaché de féodalité de celui-ci et dans ces conditions la redevance sera abolie sans indemnité. La redevance sera rachetable si le contrat traduit l'aliénation.

Ou bien la comparaison avec le complant nantais incitera à conclure à la réserve par le bailleur de la propriété. Le bail à complant tiendra alors de la nature du bail à ferme.

Ou bien enfin, l'étude de l'acte ne permettra de conclure ni dans un sens, ni dans un autre, et on aboutira à l'établissement d'une sorte de co-propriété.

§ II

LA PROPRIETE DU COMPLANTEUR

Nous avons eu déjà l'occasion de signaler le principe posé par Merlin, suivant lequel l'indétermination de la durée du contrat emporte aliénation [1]. C'était à l'occasion du pourvoi en Cassation d'un sieur Trinquelane de Quinsac, contre un arrêt de la Cour de Poitiers, en date du 18 avril 1806. Cet arrêt avait décidé que « sous l'empire de l'ancienne coutume de La Rochelle, comme de celle du Poitou, le bail à complant était, de sa nature, translatif de propriété. » La question que s'était posée la Cour de Poitiers n'était autre que de savoir si dans le contrat qui lui était soumis, le domaine utile avait ou non été transporté au preneur. Tenant pour indéterminée la durée du contrat de complant, que pour la première fois, ils limitent à l'existence de la souche, les juges d'appel considèrent que, la volonté du bailleur ne pouvant intervenir, la clause résolutoire insérée à l'acte consti-

(1) Voir p. 176 en note.

lutif du complant ne saurait empêcher que l'aliénation fût parfaite [1].

Ce principe, le caractère essentiellement révocable du droit du preneur, Merlin, nous l'avons dit, l'érige en critérium du transfert de la propriété. C'est

(1) Texte de l'arrêt :

« Ouï les avoués et avocats des parties, dans leurs conclusions et moyens de défense, ensemble le Procureur général dans ses conclusions qu'il a résumé ainsi qu'il suit :

« Une seule question doit occuper la Cour, celle de savoir, si par les baux à complant, dont il s'agit, le domaine utile avait été transporté aux preneurs; si l'affirmative est constante, il sera fort inutile de s'occuper des autres moyens de l'appelant, car il en résultera que la redevance étant féodale et supprimée les intimés seront, sous tous les rapports, non recevables, en leur demande. Or, il s'agit d'un bail à complant consenti par le seigneur direct, sous l'empire de l'ancienne coutume de La Rochelle. Dans cette coutume, comme dans celle du Poitou, le bail à complant était de sa nature translatif de propriété, ainsi que l'atteste Vallin sur l'article 62. Il atteste même que, lorsque le seigneur a baillé ses vignes à complant sans stipuler un cens, le complant tient lieu de cens et en a tous les privilèges et prérogatives. Au surplus, cette vérité n'est méconnue, ni par les intimés, ni par les premiers juges; seulement a-t-on prétendu que la clause tant que les vignes ne seraient plus en produit, le seigneur les réunirait à son fief, faisait sortir l'acte de la classe des baux à complant, et qu'on ne devait voir dans cet acte qu'une sorte de fermage à très longues années, et tenant de la nature de l'emphytéose, ou de la nature du bail à domaine congéable. Mais on ne peut reconnaître pour bail emphytéotique que celui dont la durée est limitée à un certain nombre d'années au-dessous de cent ans, ou à la durée de la vie de deux ou trois personnes. Ici, la durée du bail à complant est indéterminée, indéfinie et peut s'étendre à plusieurs siècles; elle est indépendante de la volonté du bailleur qui ne peut en prévoir le terme, puisqu'il dépendra du preneur d'en perpétuer la durée en entretenant la vigne, et remplaçant les ceps défectueux; d'où il faut conclure que la clause dont il s'agit, n'a d'autre objet que d'astreindre plus étroitement le preneur à entretenir la vigne à perpétuité, que ce n'est qu'une véritable clause résolutoire, (voir comme l'était dans l'espèce de l'arrêt de Cassation du 12 Nivôse An XII, sur la contestation d'entre le sieur Anthe, et le sieur Ulsass, celle que le seigneur bailleur rentrerait en sa possession en cas d'extinction de toute progéniture masculine ou féminine du preneur). Or, dans les principes du Droit, particulièrement rappelés par lesdits

ainsi que la Cour de Cassation a pu admettre, le 10 octobre 1808, en rejetant le pourvoi formé contre l'arrêt de Poitiers que le complant d'Aunis fut translatif de propriété et que la redevance dût être supprimée en l'espèce, sans indemnité, compte tenu de son caractère seigneurial.

L'arrêt de la Cour de Cassation du 10 octobre 1808 a définitivement fixé la nature du droit de complant sur le territoire de l'ancienne coutume de La Rochelle.

---

arrêts, une clause ou condition résolutoire n'empêche point que l'aliénation ne soit parfaite, et que la pleine propriété ne réside sur la tête de l'acquéreur ou du preneur, soit à complant, soit à rente perpétuelle.

On n'oserait pas prétendre, sans doute, que les vignes ainsi données à complant pussent être assujetties à l'hypothèque des dettes des intimés, qu'elles pussent être affranchies de l'hypothèque de l'appelant et n'être pas sujettes à être vendues par les créanciers de ce dernier.

D'après cela, comment pouvoir douter que l'appelant ne soit véritable propriétaire et qu'il ne doive participer au bénéfice de la suppression des redevances féodales, étant certain au procès et prouvé par les actes des intimés, que le bailleur à complant était seigneur direct, et que les vignes devaient être tenues de lui comme dépendant de son fief. C'est plus mal à propos encore qu'on a voulu assimiler le bail dont il s'agit, à la tenure à convenant ou à domaine congéable, genre de tenure inconnue dans le pays d'Aunis, et particulière à la ci-devant Bretagne. La différence essentielle consiste en ce que, dans ce bail à convenant ou à domaine congéable, le seigneur appelé : *seigneur foncier,* pouvait à son gré, et au bout de quelques années convenues par le bail, expulser le preneur appelé « domanier » de sa tenure en lui payant, à dire d'experts, la valeur des constructions et améliorations par lui faites. C'est ce qui résulte de l'article 2 des usances de Broërec, de toutes les autres usances locales, et de la doctrine de tous les jurisconsultes bretons. Par conséquent, dans ce genre de tenure, le bailleur conservait la propriété d'un domaine qu'il pouvait reprendre à son gré, tandis que dans l'espèce, au contraire, le bailleur était dépouillé de sa propriété utile, ne pouvant reprendre la chose, que par l'événement d'une condition résolutoire, qui pouvait ne jamais avoir lieu, ou par le fait dû à la négligence du preneur. Par ces motifs et ces considérations, nous estimons que tout ce qui échoit, c'est de dire qu'il a été mal jugé par le jugement dont

Il considère le complant de cette région comme translatif de la propriété, et s'appuie sur l'autorité du commentateur Valin pour en justifier.

Nous avons, dans un précédent chapitre, exposé les critiques que n'a pas manqué de provoquer le critérium de Merlin. Dès Ventôse An XI, l'Administration de l'Enregistrement était intervenue pour définir la réserve de la propriété.

Mais peut-on s'autoriser de ce texte, alors que cette même administration de l'Enregistrement (et nous avons déjà signalé le fait) conclut au droit réel, immobilier du complanteur?

Quant à l'argument de M. Garsonnet[1] d'après lequel « la perpétuité ne peut emporter aliénation, prétextant que le fait du complant nantais et l'avis de Thermidor An VIII, l'interdisent », il perd toute valeur lorsqu'on connaît la véritable nature du complant nantais et les conditions de sa transformation pendant la Révolution. Car, rarement plus justement qu'ici, on pourrait dire que l'exception confirme la règle.

---

est appel, et de déclarer les parties de Genet non recevables en leur demande, et les condamner en tous les dépens.

« Considérant dans l'espèce qu'il s'agit d'un bail à complant consenti par un seigneur de fief; que les clauses de commise et rentrée en possession, stipulées au bail à complant dont il s'agit, n'en changeant point la nature; qu'elles ne sont que de véritables clauses résolutoires, qui n'ont pu empêcher le transport du domaine utile et de la propriété; que le bailleur ne pouvant entrer en possession, ni par son fait, ni à son gré, ni après un temps déterminé, ne peut être assimilé ni au bailleur à convenant ni au bailleur à emphytéose; que dans les principes de l'ancienne coutume de La Rochelle, le bail à complant emportait aliénation, et que, lorsqu'il était consenti par le seigneur de fief, le complant à défaut de cens, en tenait lieu, et était recognitif de la directe seigneurie.

« La Cour faisant droit de l'appel de la partie de Brochard, dit qu'il a été mal jugée... »

(1) Garsonnet, *op. cit.*, p. 541.

Mais, en fait, l'acte constitutif du contrat de complant objet du procès soumis à la Cour Suprême, ne différait pas dans sa rédaction des contrats de complant en usage au pays nantais. C'était, à n'en pas douter, un contrat entaché de féodalité, mais tel que nous en avons cité de semblables et passés en Loire-Inférieure. Mêmes obligations de culture, de redevance, et de transport au pressoir du maître du complant; même limitation à la culture de la vigne. Mais ce qui le distingue du complant nantais, c'est la limitation précise à la durée de la souche[1]. Aussi bien apparaît-il que le droit du preneur fut, en l'espèce, plus limité que dans le pays nantais, et dut justifier de la rétention de la propriété par le bailleur.

Merlin prétend le contraire. Il soutient que l'arrêté de l'An X justifie son point de vue et vient corroborer la décision de la Cour Suprême. C'est qu'il s'attache au titre, et ne considère l'avis de Thermidor An VIII, que comme une législation particulière, cantonnée dans le département de la Loire-Inférieure et qu'il cite sans l'expliquer.

L'opinion de Merlin reprise par Troplong[2] trouva un écho dans une partie de la jurisprudence. Un arrêt

---

(1) « ...Et alors ledit Martin (preneur) sera tenu de donner au dit seigneur la neuvième partie des souches et de lui abandonner incontinent ladite pièce de terre, pour que ledit seigneur Dupuy en dispose à son gré de charge et condition expresse, sans quoi ladite baillette n'eût été faite. »

(2) Troplong : *Commentaire des titres de l'échange et du louage.* Troplong comme Merlin faisait état de la situation spéciale du complant nantais. Mais cette exception ne l'incitait nullement à modifier son point de vue.

Il écrit, en effet : « Lorsque la concession était perpétuelle le bail à complant n'était autre chose, dans son dernier état, qu'un bail à rente; car il transférait la propriété, le preneur a donc eu depuis la Révolution le droit de racheter la redevance et de devenir propriétaire incommutable. »

La même idée a été reprise par M. Surville, comme nous le verrons bientôt.

de la Cour de Cassation du 9 août 1831 décide que le refus par le preneur d'un contrat de complant de refuser le paiement de la redevance ne peut justifier de la part du bailleur l'action en complainte possessoire. Cet arrêt annulait une décision du Tribunal Civil de Fontenay-le-Comte, en date du 18 mai 1827.

Quels sont les motifs de l'arrêt? Celui-ci se base sur le fait qu'en l'espèce « il s'agissait d'une redevance « purement foncière, établie par suite d'une trans- « mission de propriété, et non d'un simple bail passé « à quelque titre que ce soit;

« Qu'il serait dès lors constant dans la cause, que « la redevance dont il s'agit, aurait été de la nature « du complant dans son origine, et qu'elle aurait eu, « sous l'ancienne législation, le caractère d'un droit « immobilier; qu'elle aurait perdu ce caractère par « la nouvelle;

« Qu'ayant pris celui de meubles, le refus de paie- « ment de la part du débiteur, ne pouvait être « poursuivi que par les voies ordinaires, et non par « celles de la complainte possessoire qui n'est auto- « risée qu'au cas de trouble apporté à la jouissance « d'un droit immobilier... [1] ».

---

(1) S. 1831-1-387.

La Jurisprudence était déjà absolument fixée dans ce sens, en matière de complainte.

V. notamment Cass., 26 janvier 1826. S. 27-1-228.

— Cass., 29 juillet 1828. S. 28-317.

Ainsi, dans ce dernier arrêt s'exprime la Cour de Cassation : « Attendu que les rentes et autres prestations de même nature qui étaient autrefois foncières ou réputées telles ont été mobilisées et réduites à des dettes purement personnelles. ...Attendu que ce changement s'est opéré sans effet rétroactif parce que s'il y avait droit acquis sur les rentes ou prestations, il n'y en avait point sur la manière d'en poursuivre le recouvrement, qui est toujours réglé par la loi en vigueur au

Le principe est donc clair, et le complant vendéen est, par cet arrêt de base, déclaré rachetable lorsque la redevance est essentiellement de nature foncière. C'est décider de l'application à la cause des lois abolitives de 1790, 1792 et 1793. L'arrêt, d'ailleurs, les vise expressément.

La Jurisprudence paraît s'instaurer en ce sens et de manière définitive, à la suite d'un jugement rendu le 20 décembre 1867 [1] par le Tribunal Civil de Fontenay-le-Comte qui déclarait rachetable la redevance due à titre de bail à complant. Mais à la suite d'une décision du Tribunal de La Roche-sur-Yon, réformée en appel par la Cour de Poitiers, la Cour de Cassation finit par décider du contraire.

En ce qui concerne par contre le complant d'Anjou, la Cour d'Angers a, sur appel d'un jugement du Tribunal de Cholet, le 21 février 1899, décidé que les contrats de complant entraînent la concession et le transfert de la propriété du fond, à moins de preuve contraire. En l'espèce soumise à son appréciation, cette réserve n'apparaissait donc pas, malgré les avis du Conseil d'Etat des 4 Thermidor An VIII et 24 Messidor An X. M. Beucher [2], dont l'opinion est opposée, critique cet arrêt en faisant remarquer que, si la loi du 15 mars 1790 a établi une présomption en ce qui concerne la concession, mais non pas la propriété du

---

moment où l'action est intentée; d'où il résulte qu'en jugeant dans l'espèce que le droit de quart réclamé ne pouvait par sa nature, donner lieu à aucune action possessoire le Tribunal de Bressuire n'a pas violé les lois anciennes et qu'il a fait une juste appréciation des principes consacrés par la nouvelle législation. »

(1) Sous Cass., 9 mars 1870, S. 70-1-196.

(2) Beucher, *op. cit.*, p. 266 et suiv. en note.

fond, la loi du 25 août 1792 a renversé cette présomption, en décidant que la concession primitive du fonds ne pourra être établie qu'autant qu'elle se trouvera clairement énoncée dans l'acte primordial d'inféodation, d'accensement ou de bail à cens qui devra être rapporté. Enfin, ces lois ne visaient que le complant féodal, ou entaché de féodalité.

Critiques assurément pertinentes. Mais la décision du Tribunal de Cholet, en date du 28 mai 1897, confirmée par l'arrêt de la Cour d'Angers considérait le bail qui lui était soumis comme féodal. En outre, le jugement du Tribunal de Cholet déclare que d'après la Coutume d'Anjou, le bail à complant est translatif de propriété, « que cette coutume doit être assimilée à cet égard à la coutume de La Rochelle et non à la coutume du Comté nantais ». Sur quels moyens de preuve, les juges de Cholet ont-ils basé leur décision? Sur un passage de Dupineau où il est question de la possibilité pour le preneur à complant d'hypothéquer le fonds qui lui a été donné à complant ou même de l'aliéner. M. Beucher prétend que ce droit du preneur n'a aucune signification quant au caractère translatif du contrat. Dupineau aurait parlé du complant très rapidement et sans insister. D'autres commentateurs auraient au contraire considéré le complant d'Anjou comme non translatif (Bodreau et Saint Vaast : Nous avons mis au point la question en précisant qu'il s'agissait pour ces auteurs d'un complant à durée déterminée et non d'un complant perpétuel). Enfin, il était courant de voir les complanteurs vendre leurs vignes en Loire-Inférieure, alors que l'avis de l'An VIII a décidé que le preneur ne pouvait dans cette région posséder aucun droit réel.

Nous n'insisterons pas sur pareille argumentation à laquelle répondent, estimons-nous, l'exposé que nous avons fait de la nature du droit de complant sous l'Ancien Régime et notre critique de la législation révolutionnaire. Si le complanteur est autorisé à hypothéquer le fonds qui lui est donné à complant, c'est qu'il en est propriétaire. Et peu importe dès lors qu'il s'agisse d'un complant féodal ou d'un complant foncier.

Mais le dilemme posé à l'appréciation du Tribunal puis de la Cour était le suivant : Ou bien les juges estimaient que le contrat qui leur était soumis était rédigé dans les termes du bail à complant nantais, et, dans ces conditions, les dispositions de l'arrêté du 4 Thermidor An VIII jouaient, ou bien, la rédaction même de l'acte, le fondement historique du contrat, son interprétation jurisprudentielle le faisaient considérer comme de nature féodale, et dès lors écartaient toute possibilité d'application de la législation de l'An VIII.

Mais comment, en vérité, serait-il permis de douter que la jurisprudence et les commentaires doctrinaux que nous venons de rappeler, fussent justifiés, alors que Boulay-Paty lui-même considérait comme entaché des « vices de la féodalité » le complant des provinces voisines du pays nantais, et notamment du Poitou. Il ne faut pas oublier, en effet, que l'avis de Thermidor An VIII, n'est que le résultat des intrigues de Boulay-Paty, et que le seul but de celui-ci était de faire admettre que le complant nantais fut d'une nature « extraordinaire » sans aucun rapport avec les complants voisins dont, souvenons-nous en, selon

le rapporteur au Conseil des Cinq-Cents, il ne portait même pas la qualification.

Enfin, cet aveu de Boulay-Paty est encore corroboré par l'arrêt de la Cour de Poitiers du 18 avril 1806. Cet arrêt n'a pas seulement jugé que le complant d'Aunis était translatif de la propriété, mais également le complant de Poitou. Il précise, en effet, que : « Sous l'empire de l'ancienne coutume de La Rochelle, comme de celle de Poitou, le bail à complant était de sa nature translatif de propriété ». C'est également, ce point de vue, comme nous aurons l'occasion de le voir, qui a été admis par la jurisprudence en matière de contrat de percière, à la suite de l'arrêt de la Cour de Cassation du 27 janvier 1868.

§ III

LA RETENTION DE LA PROPRIETE

C'est cependant en sens contraire que la jurisprudence a fini par se fixer, à la fin du XX^e^ siècle, en ce qui concerne notamment le complant poitevin.

Depuis de longues années, déjà, les Tribunaux n'avaient pas été saisis de contestations relatives au complant. Mais, comme pour le complant de la Loire-Inférieure, le phylloxera ayant partout détruit les vignes, la question se posa de savoir si le contrat était résilié ou si, au contraire, le preneur étant propriétaire, il avait le droit d'offrir le rachat de la redevance.

Dès lors, il fallait définir la nature du bail à complant. A l'époque, ce mode de tenure avait disparu de la région de La Rochelle, depuis l'arrêt de 1808.

De même, et pour des raisons que nous aurons à connaître, la percière d'Auvergne n'existait plus. Le complant se rencontrait encore en Vendée et en Maine-et-Loire, aux confins du pays nantais. Cette raréfaction du contrat, sa localisation géographique expliquent la tendance jurisprudentielle qui s'est alors manifestée en faveur de l'assimilation du complant poitevin, ou plus exactement vendéen, au complant nantais.

Nous avons déjà fait remarquer les analogies de rédaction et d'application des contrats de complant en usage dans l'Ouest de la France. En présence de la fixation de la jurisprudence et de la doctrine, eu égard au complant nantais, comment s'étonner que l'esprit des juges ait été tourné vers ce contrat dont le rayonnement n'était pas entamé, et qui, au surplus, ne présentait, avec les contrats soumis à leur appréciation, aucune différence de rédaction?

Un arrêt de la Cour de Cassation du 11 février 1896, confirmant un arrêt de la Cour de Poitiers du 19 février 1894 a décidé que le bail à complant constitue un contrat, qui, tout au moins dans les contrées régies par la Coutume de Poitou, ne transfère au preneur aucun droit de propriété sur le terrain donné à bail. « Attendu, dit l'arrêt de la Cour d'Appel de Poitiers, que d'après la coutume du Poitou qui régnait en Vendée, dans le canton de Chantonnay, et dont les dispositions ne sont contredites ni par la loi, ni par un titre, ce bail ne transporte aucun droit de propriété des biens au fermier. Attendu que leur destruction (des vignes) portant sur la chose louée elle-même puisque c'est sa substance qui a été anéantie, le bail doit cesser *ipso facto* et que sa cessation

entraîne la restitution de la terre à celui qui ne l'avait donnée qu'à complant. »

C'est l'application pure et simple au complant poitevin des principes admis par la jurisprudence en matière de complant nantais.

L'arrêt assimile le complant au bail à ferme dont il présenterait tous les caractère essentiels. C'est ce que confirme l'arrêt de la Cour de Cassation du 11 février 1896, lorsqu'il s'exprime de la sorte : « Attendu que l'ancienne coutume de Poitou, qui régissait la partie de la Vendée où se trouve l'immeuble objet du bail à complant, ne déclarait pas, comme celle de La Rochelle, que ce contrat fut translatif de propriété. Attendu d'ailleurs que, depuis les avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII et du 21 Ventôse An X, dûment approuvés et ayant force de loi, il n'est pas douteux qu'en Vendée spécialement, à moins de clause contraire, le preneur et ses héritiers ne possèdent qu'au même titre et de la même manière que les fermiers ordinaires, sauf la durée; — Attendu que ces termes formels du premier avis de l'An VIII rendent applicable en l'espèce l'article 1722 du Code civil que les deux parties ont le droit d'invoquer; — Attendu que l'arrêt attaqué établit, en fait, que la parcelle affermée comprenait exclusivement des vignes dont le produit formait l'objet même de la location; — Que ces vignes ont péri complètement par le phylloxera et que Fradin (le preneur) les a arrachées; — Qu'ainsi la substance même du bail a été anéantie, et qu'il doit cesser *ipso facto;* — Attendu qu'en jugeant ainsi l'arrêt n'a violé aucune des lois sus-visées;

Par ces motifs, rejette... »

L'arrêt est très net. Il fait application à la cause des dispositions de l'arrêté du 4 Thermidor An VIII. L'arrêté de l'An X ne peut pour les juges suprêmes comme pour les juges d'appel, se comprendre que comme portant extension aux régions où le complant est en vigueur, de la législation de l'An VIII. L'arrêt reprend l'idée que la destruction du plant emporte perte de la chose louée. Et comme pour justifier leur opinion les juges, tant de Poitiers que de Cassation, posent en exergue que la coutume de Poitou à l'encontre de celle de La Rochelle, ne déclarait pas le complant translatif de propriété.

L'opinion est pour le moins inattendue. La Cour de Poitiers elle-même n'a-t-elle pas décidé du contraire, le 28 avril 1806? Et n'est-ce pas cette décision que la Cour Suprême a entérinée le 10 octobre 1808? N'est-ce pas, en outre, faire fi de l'opinion même de Boucheul qui considérait le « détempteur » comme le véritable propriétaire du terrain complanté, qui, à ce titre, pouvait l' « engager et l'hypothéquer à ses créanciers ». C'est pourtant semblable thèse qu'un arrêt de la Cour de Poitiers du 12 juin 1899 est venu confirmer encore. Ainsi s'est fixée la jurisprudence concernant le complant poitevin après avoir opéré un revirement complet. Elle ne peut, semble-t-il, trouver sa justification que dans la proximité du pays nantais et l'orientation prise dans cette région par la doctrine et la jurisprudence en matière de bail à complant.

Contre les principes posés par la Cour de Poitiers, M. Surville, dans une note publiée au Sirey (1894-2-201) oppose une argumentation solide et dont nous croyons intéressant de reproduire l'essentiel.

Le bail à complant pour M. Surville « diffère essentiellement du bail à ferme, avec lequel il n'a de commun que le nom ». Il en diffère par la durée, par la cession possible au gré du complanteur, à l'insu du bailleur ou malgré lui. « Sans rechercher, écrit M. Surville, si ce contrat va jusqu'à être translatif de propriété, et s'il établit une sorte de co-propriété, il faut bien reconnaître qu'il ne ressemble à aucun autre, qu'il est *sui generis*, et offre au profit du complanteur tous les caractères d'un droit réel reposant sur un immeuble. Il ne saurait donc être question, en l'espèce, d'appliquer les règles du bail à ferme et notamment les dispositions de l'article 1722 C. civil. » Sur la nature même du bail à complant, M. Surville déclare que ce contrat avait pour effet, au moins dans le ressort des anciennes coutumes de Poitou et de La Rochelle, de transférer la propriété, au preneur, lorsque la concession était faite à perpétuité. Deux conditions pour lui, étaient nécessaires : il fallait que le preneur eût une jouissance indéfinie et que le contrat ne fût pas « révocable par la seule volonté du bailleur ». Et M. Surville de faire état de la jurisprudence de la Cour de Cassation en ce qui concerne la nature du droit de bailleur. Il s'agit de cette jurisprudence que nous avons déjà citée et analysée, et qui conclut à la nature mobilière de la redevance. Enfin, M. Surville de soutenir également que la destruction des plants de vigne par le phylloxera, ne saurait entraîner la perte de la chose louée, puisque dans le cas concret soumis à l'appréciation de la Cour d'Appel, il s'agissait d'un terrain nu, à planter en vignes, et dont la substance demeure. Il ne peut donc s'agir que d'un obstacle apporté par cas

fortuit au mode de jouissance prévu par le contrat.

Ces arguments de M. Surville, nous les connaissons pour les avoir développés nous-même. Il est incontestable que tout autant qu'au complant poitevin, ils s'appliquent au complant nantais. Or, M. Surville, citant l'arrêt du Conseil d'Etat, de l'An VIII, et l'arrêt de la Cour de Cassation de 1837 entend bien faire abstraction des principes qui gouvernent ce contrat. D'ailleurs, pour notre auteur, l'avis du Conseil d'Etat de l'An X, enlève toute portée à l'avis de l'An VIII pour « l'interprétation des baux à complant dans les pays ressortissant de l'ancienne coutume du Poitou ». C'est assurément la position contraire de celle adoptée par les juges de Poitiers et que la Cour de Cassation adoptera à son tour.

Les caractères propres du contrat de complant justifient à coup sûr l'opinion de M. Surville. Mais cette dernière rencontre deux obstacles liés l'un à l'autre : l'existence du complant nantais et de l'avis de l'An X. Car on ne peut nier que par leur rédaction les contrats du pays nantais ne diffèrent pas de ceux du Poitou.

C'est assurément cette analogie qui a inspiré à M. Beucher sa thèse sur le bail à complant en Maine-et-Loire. Pour cet auteur, le complant ne peut avoir une nature différente en Anjou et dans le Comté nantais pas plus que dans le Poitou, province voisine à laquelle la jurisprudence a, en vertu des dispositions de l'arrêté du 24 Messidor An X fait application de la législation de l'An VIII. Pour résumer son argumentation, celle-ci tient dans le schéma suivant. L'arrêté de l'An VIII, à bon droit (et M. Beucher reprend ici l'argumentation de Boulay-Paty) a décidé

qu'il n'y avait jamais eu, dans l'ancien Comté nantais, de complant féodal. En outre, à aucun moment le contrat de complant n'y a traduit le transfert de la propriété. Comment supposer qu'il pût en être autrement du complant d'Anjou, dont les limites territoriales se sont confondues avec celles de la Bretagne et du Poitou? Comment en douter puisque la coutume de Poitou n'a jamais considéré le complant comme translatif de la propriété? D'ailleurs, l'arrêté de l'An X est absolument précis, puisqu'il fait application de la législation de Thermidor An VIII à tout contrat dont la rédaction traduit la réserve de la propriété au profit du bailleur.

Il est inutile que nous nous attardions sur la critique de cette argumentation que nous avons réfutée longuement dans le cours de ce travail. Le problème est mal posé par M. Beucher. Il le sera toujours, et par principe, aussi longtemps que l'arrêté de l'An VIII sera pris comme point de départ, sera posé comme postulat. Si, au contraire, l'arrêté de l'An VIII est réduit à sa juste valeur, c'est-à-dire considéré comme purement accidentel et sans liaison directe avec les autres sortes de contrat (puisqu'aussi bien ceux qui l'ont provoqué n'ont visé que le contrat de « bail à devoir de quart et de tiers », utilisé dans la Loire-Inférieure), la question s'éclaire parfaitement. Le complant retrouve la place que l'histoire lui avait assignée, avec les champarts à côté du bail à rente. Féodal, il est supprimé sans indemnité. Foncier, la redevance en est rachetable. Ce n'est pas un contrat extraordinaire. C'est la législation de l'An VIII qui l'a rendu « extraordinaire » en généralisant une

situation de fait déjà rare, dans une région extrêmement restreinte.

Dans le cas contraire, évidemment, on ne pourra aboutir à une solution logique, puisqu'on sera contraint de faire une entorse aux principes historiquement établis ou de considérer comme absolument différente la nature de deux contrats dont la rédaction est la même et dont l'application était identique sous l'ancienne législation. Nous pourrions définir l'erreur de M. Beucher en disant qu'il y a eu maldonne et qu'il a voulu voir deux contrats de natures distinctes là où n'existait historiquement qu'un seul contrat.

§ IV

LA NOTION DE CO-PROPRIETE

Souvent lorsque l'esprit est aux prises, dans la recherche d'un problème, avec deux solutions qui paraissent également fondées en droit comme en fait, il essaie de trouver une position intermédiaire qui ait sa justification dans une espèce de jeu de bascule.

Dans notre matière l'esprit du juriste n'a pas pu ne pas réaliser ce qu'à la vérité l'assimilation du complant au bail à ferme pouvait présenter de choquant, eu égard à l'esprit même du contrat.

C'est ainsi que s'est fait jour une théorie qui conclut à l'existence à l'intérieur du complant, d'une sorte de co-propriété.

La législation de l'An VIII et de l'An X, l'instruction de l'Enregistrement du 2 Ventôse An XI, les discussions qu'elles ont provoquées, en Loire-Inférieure particulièrement, mais également dans les

régions où le complant était répandu, notamment en Aunis, n'ont pas manqué d'avoir une influence sur l'évolution du droit de percière en Auvergne.

Il nous a été donné de citer un arrêt de la Cour de Cassation du 15 octobre 1804, qui déclarait que le droit de percière n'étant désigné par aucun titre de la coutume concernant les droits féodaux et seigneuriaux, il ne pouvait s'agir d'un droit féodal, supprimé sans indemnité, par la législation révolutionnaire[1].

La question n'en demeura pas moins controversée. Un mémoire, sans date, ni nom d'auteur, mais que l'on suppose avoir été rédigé vers 1820[2] fait état d'une distinction des percières en deux catégories. L'auteur classe dans la première des contrats de percière qui, de leur nature, ne seraient que des baux à ferme, à durée perpétuelle, dans la seconde, des percières qui « sont des percières générales, prétendues par les ci-devant seigneurs, sur toutes les terres situées dans l'étendue de ce qui formait autrefois leur haute justice, sans autre exception que de celles qui se trouvaient avoir été concédées à titre de cens ». Ces percières auraient donc un caractère nettement féodal et les lois abolitives les auraient supprimées[3].

Quoiqu'il en soit de la discussion, elle laisse apparaître qu'en Auvergne, comme dans les provinces qui ont connu le droit de complant les contrats de per-

---

(1) V. *infra*, p. 207.

(2) « Mémoire pour Dame Marie Dubreuil et le Sr Guillaume Chassy son mari... de Nébougat... contre Guillaumanche du Boscage, sur la question d'un droit de percière contesté par les premiers » (§ III, p. 11).

(3) Cette distinction est en complète contradiction avec l'arrêt de la Cour de Cassation du 15 octobre 1804 (cf., p. 207).

cière ont dû, sous l'Ancien Régime, et dans de nombreux cas, se présenter comme entachés de féodalité.

Mais quelle solution adopter en matière de percière non féodale? S'agit-il d'un contrat dont la nature tient du bail à ferme et qu'il faille rapprocher du complant nantais? S'agit-il au contraire d'un contrat translatif de propriété, d'un véritable champart, et dont la redevance soit rachetable?

Une étude publiée par Andraud, avocat à Riom en 1808 et intitulée « Dissertation sur la nature des percières dans la ci-devant province et coutume d'Auvergne » conclut à l'assimilation de la percière au bail à colonage partiaire, la propriété de l'héritage étant conservée au bailleur [1]. Le but de cette dissertation est de dire que le droit de percière ne peut être « placé dans la classe des droits féodaux » bien que l'auteur classe la percière au rang des champarts fonciers.

C'est dans le même sens que conclut un « mémoire en forme de consultation sur une affaire de percière », signé de Bergder et Boirot, et publié quelques jours plus tard que l'opuscule d'Andraud [2]. Même assimilation au colonage partiaire, si ce n'est que la percière en diffère par la durée qui est indéfinie. On peut toutefois s'étonner que ces auteurs tout en reconnaissant que la percière rentre par sa nature dans la classe des champarts considèrent celle-ci comme un simple bail à colonage. Il y a là, semble-t-il, une contradiction

(1) Andraud : *Dissertation sur la nature des percières dans la ci-devant province et coutume d'Auvergne.* (Riom. Imp. de Thibaud-Laudriot, 1808), 12 p.

(2) « Mémoire en forme de consultation sur une affaire de percière » (5 mars 1808).

à laquelle ne peuvent être étrangères les fluctuations de la législation et de la jurisprudence après la promulgation des avis de Thermidor An VIII et de Messidor An X concernant le droit de complant.

La question s'est posée avec une acuité accrue, aux environs de 1860. Elle a été résolue par la jurisprudence, dans le sens du rachat de la redevance. Dans un ouvrage récent, intitulé « chronique de la Maison de Lastic », et publié en 1921 par le marquis de Lastic, l'auteur soutient que cette interprétation jurisprudentielle est le résultat de l'absence de renouvellement des titres en temps voulu. Nous sommes, en effet, en matière de percière soumis à la maxime « Nul seigneur sans titre ». Ainsi, selon M. de Lastic, les bailleurs se seraient-ils vus, sous l'impulsion de quelques agitateurs, dépouillés de la propriété de leurs terres [1].

Le Tribunal civil d'Issoire eut, en 1864, à trancher le problème de la nature du droit de percière. Par jugement du 9 mars 1864, il conclut au rachat de la redevance en vertu des dispositions de la loi du 18 décembre 1790. Cependant, la redevance ne devient pas un droit purement mobilier. Il est seulement susceptible d'hypothèque. Et les juges d'Issoire ajoutent que tant que le rachat n'est pas effectué, le bailleur conserve un droit qui peut se manifester par une sorte de « possession matérielle sur l'immeuble [2]. C'est alors qu'ils exposent la thèse de la

(1) Chronique de la maison de Lastic, t. III, p. 306-307-1921.

(2) « ...Attendu, il est vrai, que la loi du 18 décembre 1790, en autorisant le rachat, a permis au preneur de faire cesser le dédoublement de la propriété et de la faire conserver à lui seul dans son patrimoine en faisant estimer en capital le

co-propriété du bailleur et du preneur, thèse qu'ils justifient par la citation suivante de Chabrol, l'éminent commentateur de la coutume d'Auvergne, « le seigneur du droit de percière a un droit plus étendu que le propriétaire du cens; son droit ne consiste pas dans un simple honneur; il est non seulement seigneur direct, mais co-propriétaire ». (Chabrol sur l'art. 3 du chap. 22).

Par arrêt du 17 janvier 1868, la Cour de Cassation a déclaré que les redevances à percière étaient rachetables. Deux décisions de la Cour Suprême sont intervenues dans le même sens, le 10 mars de la même année [1].

Nous trouvons-nous réellement, d'après ces décisions, en présence d'une co-propriété? Le terme n'est peut-être pas absolument exact. Le principe du transfert de la propriété au preneur est admis par le Tribunal d'Issoire. Ce en quoi le Tribunal innove, c'est lorsqu'il attribue au droit du bailleur, un caractère réel immobilier. Mais ce droit est soumis à la volonté du preneur qui peut y mettre fin par le rachat de la redevance. Pareil principe est en opposition avec la jurisprudence de la Cour de Cassation

---

droit du bailleur, et en lui remboursant la valeur de ce droit; — Mais attendu que tant que ce rachat n'a pas eu lieu, le droit du bailleur est resté le même et a dû se manifester et se conserver par les mêmes moyens; que la loi du 18 décembre 1790 (titre V, art. 3) a formellement conservé à ce droit sa nature immobilière, et que la loi du 11 Brumaire An VII, en déclarant que ce droit ne serait plus à l'avenir susceptible d'hypothèque, n'a pas déclaré et ne pouvait pas déclarer ni formellement ni implicitement que ce droit ne serait plus susceptible de se manifester par une possession matérielle sur l'immeuble. »

(1) Achard et autres c/ Boissière — Achard, Fayolle c/ Barle.

en matière de complainte possessoire par le bailleur. Il s'agit non pas de considérer si les lois révolutionnaires ont admis le caractère immobilier du droit à la redevance, mais de faire application des principes du droit civil. Or, il résulte du jeu des articles 530 et 529, al. 2 du Code civil, que les rentes perpétuelles établies en paiement de la cession d'un immeuble sont meubles par la détermination de la loi. Du moment que la redevance due à titre de percière est considérée comme rachetable en vertu de la législation révolutionnaire, il faut admettre que le contrat de percière est de sa nature translatif de propriété, et que son prix (la redevance) est meuble par la détermination de la loi.

Aussi bien la décision du Tribunal d'Issoire, en tant qu'elle admet dans la percière, un régime de co-propriété, ne nous paraît-elle fondée, ni en fait, depuis la promulgation du Code civil, ni en droit. D'ailleurs la Cour de Cassation n'a pas maintenu cette conception, et s'est bornée à poser, en matière de percière, et contrairement à l'opinion admise jusqu'alors par la doctrine, le principe du rachat de la redevance.

Après ces décisions, la percière disparut rapidement de la province d'Auvergne. La plupart des intéressés mirent fin aux contrats qui les liaient en appliquant le principe du rachat. En 1870, il ne devait plus subsister de percières. S'il en avait persisté, il en aurait été fait mention dans le recueil d' « Usages locaux du département du Puy-de-Dôme » publié en 1871, par M. G.-A. Complon. Or, il n'en est aucunement question, pas plus d'ailleurs que dans un recueil

d' « Usages locaux à caractère agricole », édité en 1936 par la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme.

Un mode d'exploitation nouveau de la vigne succéda en Auvergne à la percière, notamment dans la région d'Issoire, et subsista jusqu'à la guerre de 1914. Le propriétaire cédait à un fermier pour vingt-neuf années, un terrain que celui-ci plantait en vignes. Ce dernier jouissait de la récolte entière des trois premières années, et partageait ensuite, à moitié fruits, avec le propriétaire, pendant les années suivantes. C'était, en quelque sorte, le retour au contrat primitif. Mais le preneur n'était ici qu'un simple fermier dont le droit de jouissance était essentiellement précaire et limité à la durée du contrat, lui-même conclu en fonction de l'existence des nouvelles vignes greffées dont la résistance comme la durée sont limitées.

§ V

CONCLUSION

A partir de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII qui déterminait la nature du complant nantais et l'influence sur ce contrat de la législation révolutionnaire, une discussion s'est instaurée sur le point de savoir si l'influence de cet avis devait s'étendre hors du pays nantais.

L'avis du 24 Messidor An X a-t-il étendu à tous les complants les principes de l'arrêté de Thermidor An VIII?

L'étude à laquelle nous venons de nous livrer traduit la diversité des opinions qui s'est manifestée à ce sujet. Le bail d'Aunis a été déclaré translatif de

propriété par l'arrêt de la Cour de Cassation du 10 octobre 1808. Cet arrêt a définitivement fixé le droit dans cette région. Il semblait qu'à la suite de cette même décision de la Cour de Cassation, le complant de Poitou dût être considéré comme de même nature que le complant rochelais. Si, pendant un temps, la jurisprudence l'admit, elle finit cependant par se fixer en sens contraire, à la fin du XIX[e] siècle assimilant purement et simplement quant à son principe et ses conséquences, le complant de Poitou et le complant nantais.

Dès lors, on comprend difficilement que, pour l'Anjou, il pût en être différemment. C'est, nous l'avons indiqué, le point de vue que, dans sa thèse, sur « Le bail à complant dans le département de Maine-et-Loire », M. Beucher développe et soutient. Le dernier état de la jurisprudence en a cependant décidé autrement du complant de Maine-et-Loire, s'attachant en particulier aux enseignements de la coutume.

C'est dans ce dernier sens, également que s'est fixée l'application pratique du droit de percière. Alors que la doctrine considérait, dès le Premier Empire, le contrat de percière comme un simple bail à ferme, la jurisprudence, après y avoir vu l'expression d'une co-propriété, a fini par admettre le principe de la translativité de la propriété.

Ainsi, à la fin du XIX[e] siècle, le contrat de complant possédait l'un des deux caractères suivants : ou bien il transférait au preneur la propriété du fonds, ou bien le bailleur conservait celle-ci, et le preneur n'était alors qu'un simple fermier.

CHAPITRE III

Des droits et des obligations respectifs des parties

§ I

DES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A) Nature juridique du droit du bailleur

Le droit du bailleur à complant sera différent suivant que le bail sera considéré comme translatif de la propriété du fonds, ou au contraire comme un simple bail à ferme.

Dans le premier cas, le droit du bailleur est un simple droit réel, mais de nature immobilière. Nous savons que le bailleur ne peut intenter contre le preneur l'action en complainte possessoire, parce que, précisément, la jurisprudence constante de la Cour de Cassation considère la créance formée par la redevance en fruits comme purement mobilière, et ce, par application des principes exprimés par les articles 529 et 530 du Code civil.

Dans le cas contraire, le droit du bailleur est un droit de propriété sur la terre baillée à complant. Le

contrat ne diffère du bail à ferme que par la durée, qui est limitée à l'existence du plant de vigne. C'est donc un droit réel immobilier, en vertu duquel le bailleur pourra notamment hypothéquer le fonds sujet à complant, et introduire l'action possessoire, non pas contre le colon, qui est son débiteur, et ne possède que les droits d'un simple fermier, mais contre les tiers qui troubleraient sa jouissance ou celle du colon.

B) Des droits du bailleur

La même distinction doit être opérée, pour déterminer les droits du bailleur.

1° Complant translatif de la propriété.

Le contrat de complant est en ce cas, un véritable contrat de vente, dont le prix est une prestation en nature. Nous venons de rappeler que la créance du bailleur sur cette prestation est de nature mobilière. Mais doit-on refuser au bailleur tout droit immobilier? N'est-il pas autorisé à conserver sur l'immeuble aliéné un droit d'hypothèque, ou mieux le privilège du vendeur d'immeuble. Rien n'autorise à lui refuser ce droit d'autant plus que, tant que son droit à la redevance existe et qu'il n'y est pas mis fin par le rachat, la clause résolutoire subsiste. Le bailleur conserve donc sur la chose vendue un droit réel immobilier, mais qui a changé d'objet : ce n'est plus la rente qu'il vise, mais le privilège qui la garantit. Le bailleur est encore fondé à demander au preneur en vertu de l'article 2.263 du Code civil, un titre nouvel qui, en prouvant que le bailleur a régulièrement perçu la redevance, empêchera la prescription

de courir contre le bailleur. Nous reviendrons sur cette question lorsque nous traiterons de la prescription en matière de complant.

2° Complant non translatif de la propriété.

Le bailleur a seul sur le fonds baillé à complant, le droit de chasse. Si le colon désire chasser, il ne le peut qu'après autorisation du propriétaire. Un jugement du Tribunal Correctionnel de Nantes, du 2 octobre 1846 en a ainsi décidé [1]. Vis-à-vis des tiers, il possède le fonds, comme s'il n'y avait pas de complant. Aussi est-ce contre lui seul que peut être poursuivie l'expropriation forcée. C'est également la raison pour laquelle il peut hypothéquer le fonds sans déclarer le complant. Il n'encourt pas de ce fait les peines du stellionnat.

Le bailleur a naturellement droit à la redevance en vendanges et aux redevances accessoires que nous connaissons pour les avoir rencontrées au cours de cette étude : droits de chapons, droits de garde, etc... C'est d'ailleurs au bailleur qu'incombe, conformément à la pratique du ban de vendange, le soin d'avertir les colons de la date d'ouverture du clos.

Si la redevance n'est pas payée en temps voulu, nous savons que le bailleur peut demander la résiliation du contrat. Il le peut également au cas où la vigne n'est pas taillée, ce défaut de soins ayant pour effet de la rendre improductive, de même, si le colon l'a taillée, à « longs bois », ce qui ne se pratique que pour les vignes qu'on se propose de détruire.

(1) Cf. Sibille : *Usages locaux*, p. 285.

Mais le défaut des autres façons d'usage ne peut entraîner de la part du bailleur qu'une demande d'indemnité à titre de dommages-intérêts.

Il a toutefois été prononcé résiliation de contrat dans les quatre cas suivants : lorsque le colon n'avait pas bêché convenablement les vignes, ni graissé suffisamment; lorsqu'il avait laissé les vignes dans un tel état de détérioration qu'il était impossible de les reprendre et de tirer parti du sol sur lequel elles étaient plantées sans les arracher; lorsque le colon avait été, sans résultat, mis en demeure par le propriétaire d'avoir à remplir ses obligations. Enfin, lorsqu'après avoir été condamné, le colon avait continué de manquer à ses obligations. Ceci résulte de divers jugements rendus par le Tribunal Civil de Nantes, et cités par Sibille dans son recueil d' « Usages locaux » [1].

Il est bien évident que la qualité de propriétaire du fonds et la réserve, sanctionnée par la jurisprudence, des arbres qui y croissent et des haies d'alentour emportent au profit du bailleur, la propriété de ces derniers. Aussi bien celui-ci peut-il sans l'autorisation du colon faire abattre les arbres, puisqu'ils lui appartiennent, et qu'au surplus « il est reconnu, dit Sibille, que les arbres sont plutôt préjudiciables qu'utiles ». Il n'en est pas de même, nous le verrons, des arbres fruitiers [2].

---

(1) Sibille, *op. cit.*, p. 306 et 307.

(2) Sibille, *op. cit.*, p. 291. Arrêt de la Cour d'Appel de Rennes, 12 mars 1834. Pour tout ce chapitre, nous nous servirons de la très intéressante documentation concernant le complant nantais aux XIX^e^ siècle et XX^e^ siècle réunie par Sibille, dans son ouvrage maintes fois cité, et par le Conseil Général de la Loire-Inférieure, dans son « Recueil des Usages locaux du département de la Loire-Inférieure », publié en 1924.

Le bailleur peut enfin, en tant que propriétaire, transmettre comme il lui plaît et à qui lui plaît, le fonds grevé de complant. Mais il doit déclarer à l'acheteur, lors de la vente, qu'il ne s'agit pas d'une vigne franche, mais d'une vigne à complant. « Une réticence, écrit Sibille, si l'acheteur ne se contentait pas d'une réduction sur le prix, donnerait lieu à la résiliation du contrat. C'est que celui-ci n'aurait pas la libre disposition de son immeuble, et que le complant serait considéré comme une charge qui diminuerait la valeur de l'immeuble, et que, d'un autre côté, le vendeur, outre qu'il a pour première obligation de faire disparaître les charges qui pèsent sur son fonds, se rendrait coupable d'un dol civil en dissimulant ainsi l'existence du droit de complant. »

C) Obligations du bailleur

De la nature même du droit du bailleur découlent diverses obligations à la charge de ce dernier, obligations qui ne seront pas les mêmes suivant que le bailleur aura ou non transmis la propriété au preneur.

1° Complant translatif de propriété.

Il faut, en ce cas, faire application des principes posés par notre législation en matière de vente. Sans doute, y a-t-il condition résolutoire, mais le transfert n'en existe pas moins.

Le vendeur, le bailleur à complant, est donc tenu de la délivrance de la chose vendue en vertu des dispositions contenues dans les articles 1603 et suivants du Code civil. Il est évident que l'article 1612 ne saurait en notre cas, trouver application, du seul

fait que le paiement est échelonné. Les seuls recours que le bailleur conserve après la délivrance de la chose consistent dans le jeu de la clause de résolution, ou dans la possibilité pour lui de demander en vertu des dispositions de l'article 1912 du Code civil, le rachat de la redevance.

Quant à la seconde des obligations principales mises par le Code à la charge du vendeur, celle de la garantie de la contenance du terrain, elle trouve application en la matière, bien que le prix ne soit pas convenu à « tant la mesure ». Il n'en est pas moins certain que la redevance, qui constitue le prix, est directement fonction de l'étendue du terrain.

Le bailleur doit, enfin, garantir l'acquéreur contre tout trouble dont il pourrait être l'objet de la part des tiers qui se prétendraient des droits sur l'immeuble. Au cas où le complanteur viendrait à être évincé, nul doute que le bailleur ne soit responsable, et, partant, contraint de réparer le préjudice subi, de ce fait, par le preneur.

2° Complant non translatif de la propriété.

Le bailleur à complant est, en pareil cas, tenu des mêmes obligations que celles qui incombent au bailleur à ferme.

Il doit donc procurer au complanteur, la jouissance des lieux loués, c'est-à-dire du terrain concédé, qu'il soit ou non planté en vignes. Pour ce faire, le bailleur est tenu de la délivrance, qui aura lieu au jour et à l'heure fixés par le contrat, ou par l'usage des lieux, par application des dispositions de l'article 1719, premier alinéa du Code civil. Il doit donc garantir le preneur des vices ou défauts de la chose louée qui

en interdisent l'usage, de même qu'il doit le faire de tout trouble de jouissance provenant soit de son fait, soit de celui des tiers, obligé qu'il est de garantir au complanteur une jouissance paisible des lieux loués.

Un jugement du Tribunal Civil de Nantes rapporté par Sibille [1] rendu le 13 février 1838, fait obligation au bailleur de vérifier la contenance des lieux loués. « Si, écrit Sibille, pendant le cours du bail, le bailleur désire connaître la contenance et les débornements des biens soumis au complant, l'opération qui a pour objet cette vérification se fait à ses frais, parce qu'il est dans la position du bailleur qui, soutenant que le prix du bail est basé et fixé sur l'étendue des terres affermées, voudrait faire participer son locataire aux frais d'un arpentage tendant à s'assurer, si, en effet, le terrain affermé contient une étendue superficielle plus considérable que celle réputée exister d'après le prix du fermage. »

Sa qualité de propriétaire met à la charge du bailleur le paiement des contributions foncières. Il peut y être dérogé par clause expresse insérée au contrat. Le cas s'est fréquemment présenté en Loire-Inférieure, nous l'avons signalé, au cours du siècle dernier. Le bailleur est également tenu de la réparation et de l'entretien des chemins d'exploitation qui lui appartiennent puisque le terrain lui-même est sa propriété.

(1) Sibille, *op. cit.*, p. 285.

§ II

DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

A) Nature juridique du droit du preneur

La même distinction doit être opérée en ce qui concerne le droit du preneur, que nous venons de faire en déterminant les droits et obligations du bailleur. Il faut distinguer suivant qu'il s'agit d'un complant translatif de la propriété ou d'un complant non translatif.

Dans le premier cas, le preneur est propriétaire du fonds, et peu en conséquence, le vendre, l'hypothéquer à son gré. Mais il est évident que l'acquéreur éventuel devra s'acquitter envers le bailleur, ou plus exactement le vendeur primitif, du paiement de la redevance en fruits et des redevances accessoires, sauf à en effectuer le rachat. Nous pouvons donc dire qu'en pareil cas, la nature du droit du preneur est réelle et immobilière. Dans le cas contraire, le preneur devient un simple fermier. Nous avons suivi en détail l'évolution qui a abouti à fixer le droit en ce sens. Sa jouissance est précaire, et la nature de son droit est mobilière. S'agit-il toutefois d'un droit réel? On ne peut le considérer comme tel que si on admet que le preneur conserve la propriété du plant de vigne, encore ce droit réel se limite-t-il à cela. Le preneur n'a, comme fermier, qu'un droit personnel, sa détention ne constituant, en ce qui concerne le fonds, ni une co-propriété, ni une servitude.

Tel est du moins, le dernier état du droit au XIX^e^ siècle. Nous avons marqué l'erreur historique qui a présidé à sa formation. Nous pouvons à nouveau

indiquer que l'assimilation opérée par l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, du bail à complant et du convenant, n'autorisait pas cette solution.

B) Droits du preneur

1° Complant translatif de propriété.

Le preneur est propriétaire du fonds baillé à complant, moyennant le paiement d'une redevance annuelle auquel il peut mettre fin en exerçant la faculté de rachat.

2° Complant non translatif de la propriété.

Le colon possède un droit à la partie de la vendange fixée au contrat « quelquefois la moitié, le plus souvent les deux tiers ou les trois quarts ». Il a droit également à la même quotité des produits des arbres fruitiers.

Nous savons que le colon a droit également aux émondes des arbres croissant sur le terrain et des haies qui entourent le clos en rémunération de l'entretien des clôtures et fossés auquel il est contraint.

En ce qui concerne l'abatage des arbres, le colon ne peut donner son assentiment qu'en ce qui concerne les arbres à fruits et les haies, ces derniers lui permettant d'être clos.

Sibille nous rapporte au sujet de plantations d'arbres sur le terrain ou autour de la vigne par le propriétaire, que le colon peut s'y opposer parce qu'il en résulte un ombrage sur la vigne, et est même en droit d'exiger du bailleur l'observation de la distance légale pour ses plantations près de la vigne soumise au

complant. C'est du moins l'opinion de Neveu Derotrie [1].

Si la vigne vient à dépérir et que le colon ne puisse la rétablir ou bien même s'il le désire, celui-ci peut mettre fin au contrat en usant de la faculté du déguerpissement. Comme en principe, la vigne déguerpie doit être abandonnée en bon état, un accord interviendra entre les parties sur le quantum du dommage au cas où le colon l'abandonnerait en partie déplantée. A défaut d'accord amiable, un expert déterminera le montant de l'indemnité à laquelle a droit le propriétaire, pour la perte qu'il a pu éprouver.

Avant la promulgation de la loi du 8 mars 1898, à laquelle nous consacrerons un prochain chapitre, le colon pouvait céder son droit de complant à un tiers, sans en aviser le propriétaire. De même le pouvait-il par succession ou donation. Deux jugements du Tribunal Civil de Nantes en date des 18 juin 1839 et 29 décembre 1841 en ont ainsi décidé. Il ne faudrait pas évidemment que le titre constitutif de complant comprit une clause prohibitive de cession, sans assentiment du bailleur.

Mais lorsque le colon, se croyant propriétaire du fonds (et nous savons que le cas s'est présenté) a vendu à un tiers la vigne qu'il détenait à devoir de fruits, que faut-il décider?

Deux jugements du Tribunal de Nantes rapportés par Sibille [2] en date des 25 mai 1824 et 12 juin 1827, ont décidé que le contrat était nul comme portant

---

(1) Neveu-Derotrie, *op. cit.*, p. 165, rapporté par Sibille, *op. cit.*, p. 291.

(2) Sibille, *op. cit.*, p. 301.

sur la chose d'autrui, en vertu des articles 1599 et 1707 du Code civil.

La loi de 1898 a, en matière de vente de droit de complant, institué en faveur du bailleur un droit de préemption sur la nature duquel nous reviendrons.

C) Obligations du preneur

1° Complant translatif de la propriété.

Le preneur est assujetti au paiement de la redevance dans les formes prévues par le contrat et par l'usage; il demeure contraint d'attendre, avant d'ouvrir le clos, d'y être autorisé, dans les pays où subsiste la pratique du ban de vendange.

En pareil cas, évidemment, le preneur acquitte les contributions foncières auxquelles le terrain est assujetti. Il doit également entretenir à ses frais les chemins d'exploitation.

En ce qui concerne l'abatage des arbres et les plantations, il faut appliquer, nous semble-t-il, les principes contraires de ceux en usage lorsque le bailleur est propriétaire. C'est ainsi que le preneur ne pourra planter sans accord avec le bailleur, l'ombrage des arbres risquant de diminuer la récolte, et par conséquent le montant de la redevance; de même faudra-t-il qu'un accord soit intervenu entre le bailleur et le preneur pour que ce dernier puisse abattre des arbres fruitiers dont une part des fruits revient au bailleur. Mais il n'en sera pas ainsi de l'abatage des autres arbres.

2° Complant non translatif de la propriété.

En pareil cas, les obligations mises à la charge du preneur sont à la fois nombreuses et précises. Elles

sont réglées tant par les clauses des actes originaires que par l'usage qui s'est établi à la suite des lois révolutionnaires et de la jurisprudence postérieure.

L'obligation principale du colon est le paiement de la redevance. Mais ce paiement est déterminé par les soins antérieurs que le preneur doit apporter à la vigne. Nous avons énuméré les éléments divers qui constituent l'obligation de culture. Ce sont les façons de la vigne, raizage, taille, déhottage, bêchage et binage, c'est le provignage et enfin le graissage. C'est au colon de fournir les engrais. C'est à lui également qu'incombent les frais de sulfatage, devenus particulièrement onéreux depuis que les maladies de la feuille et du plant s'attaquent régulièrement à la vigne. Le colon doit, pour maintenir la vigne en bon état de rendement, procéder au sulfatage plusieurs fois dans l'année.

Quant au paiement de la redevance, il doit s'effectuer chaque année dans les conditions précisées par les usages locaux, mais qui ne sont que l'expression des anciennes règles.

Le jour d'ouverture du clos est décidé par le bailleur, et le colon ne peut procéder aux vendanges sans que le propriétaire ait fixé le jour de la récolte. Celui-ci est même en droit de scinder les vendanges suivant qu'il s'agit de récoltes provenant de cépages différents. En Loire-Inférieure, il est coutumier que le gros plant, plus tardif, ne soit pas récolté en même temps que le muscadet. En cas de désaccord, la question est tranchée par le Juge de Paix. Si le colon n'observe pas cette obligation, il est passible de dommages-intérêts [1].

(1) Usages locaux de la Loire-Inférieure (1924).

L'ouverture du clos se fait le dimanche qui précède, par publications ou bans de vendange, au chef-lieu de la commune de la situation des vignes, et, en cas d'urgence, par avis au domicile de chaque colon.

Pendant les vendanges, le partage de la récolte se fait à la route quartière. L'écarteur, employé du propriétaire, qui se tient à cet endroit du clos de vigne choisit les « bassées » qui devront être conduites par le colon au pressoir du bailleur. Ce dernier ne saurait exiger que le partage ait lieu au pressoir. L'usage en décide ainsi, et un jugement du Tribunal civil de Nantes, en date du 23 mai 1861, rendu sur appel d'un jugement du Juge de Paix d'Aigrefeuille a débouté un propriétaire de sa prétention de faire porter à son pressoir la totalité de la récolte afin d'y choisir sa part. La question s'est posée de savoir si l'obligation de porter la redevance au pressoir pouvait être modifiée et si les bailleurs, ayant partagé le clos, pouvaient exiger que leur part de récolte fût conduite à leur pressoir respectif. Cette innovation peut avoir pour effet de contraindre le colon à effectuer un trajet plus long. En outre un même colon pouvant avoir plusieurs propriétaires, la division du clos entraîne une multiplicité de transports aux divers pressoirs et le passage devant plusieurs écarteurs. Un arrêt de la Cour de Rennes, du 4 août 1863, sur appel d'un jugement du Tribunal civil de Nantes a admis qu'en pareil cas, si les propriétaires étaient en droit de demander paiement séparé de la redevance qui leur revient à chacun, les colons cependant avaient

droit à indemnité pour l'accroissement des charges que leur inflige la volonté de leurs bailleurs [1].

D'autres obligations encore existent à la charge du colon qui doit payer au propriétaire la redevance accessoire du chapon, transformée en argent et qui, actuellement, est de l'ordre de 0 fr. 10 à 0 fr. 20 pour 6 a. 33, dans les cantons de Clisson et de Vallet. En Loire-Inférieure, le colon doit encore contribuer à l'entretien des haies. Il ne peut changer la culture du sol, par exemple, déplanter la vigne pour y cultiver des céréales sans le consentement du propriétaire.

Enfin, il nous faut dire un mot de la solidarité qui existe entre les colons. Ils sont obligés solidaires, quel que soit leur nombre et ne forment vis-à-vis du bailleur qu'une seule et même personne. Nous appliquerons ici, le même principe qu'a posé l'arrêt de la Cour de Rennes du 4 août 1863, mais en sens contraire. Si la division est le fait des colons, à la suite de ventes partielles ou de partages, ces actes auxquels le bailleur est resté étranger, n'ont pu changer les caractères du contrat qui, lors de la concession avait un objet unique. Aussi bien le

---

(1) Nous avons retrouvé les deux décisions du 23 mai 1861, et du 4 août 1863 dans des archives privées.

Nous rapportons ici les motifs les plus intéressants du premier jugement :

« Attendu qu'en présence de ces documents, il convient de « retenir, contrairement au jugement frappé d'appel, que de « temps immémorial l'écartage, ou choix fait par le bailleur « à complant, du quart lui revenant dans la vendange, s'est « fait sur les lieux mêmes où la vendange s'opérait; et que « seul ce quart devait être conduit au pressoir dudit bailleur.

« Que par suite, c'est à bon droit, que Leroy s'est refusé « à porter toutes les sommes (ou bassées, ou encore por- « toirs, petits tonnelets dans lesquels la vendange est foulée « dans les vignes mêmes, puis transportée au pressoir) de « vendanges au pressoir des intimés... »

bailleur peut-il intenter l'action résolutoire contre tous les colons indistinctement. Mais si la division est le fait du propriétaire, ce dernier ne pourra intenter cette action que contre les colons qui sont en faute. C'est la solution proposée par Sibille. Elle est en harmonie avec les dispositions des articles 1222 et 1223 du Code civil et ne blesse en rien l'équité.

CHAPITRE IV

De quelques questions d'ordre juridique relatives au bail à Complant

§ I

CAPACITE DES PARTIES CONTRACTANTES

A) Bail translatif de propriété

L'article 1594 du Code civil trouve, en ce cas, application, puisque le bail à complant traduit une véritable vente. Aussi bien tous ceux auxquels la loi n'interdit ni de vendre, ni d'acheter pourront y être partie.

La femme mariée sous le régime de la communauté légale de biens ne pouvant, depuis la loi du 18 février 1938 disposer que de la nue-propriété de ses biens propres, devra obtenir l'autorisation maritale pour passer un bail à complant qui transmette la propriété tout entière au preneur. La femme dotale ne peut, en vertu du principe de l'inaliénabilité des biens dotaux, transmettre un immeuble

dotal par contrat de complant. Elle ne peut également transmettre par ce contrat un bien paraphernal. Quant à la femme séparée de biens, il semblerait que malgré l'abrogation de l'article 217 du Code civil par la loi du 18 février 1938, le maintien des dispositions de l'article 1449, alinéa 3, n'admette pas l'aliénation de ses immeubles sans autorisation du mari ou, à défaut, celle de justice. Il apparaît néanmoins qu'elle ait la possibilité de les hypothéquer.

La femme commune ne peut prendre à complant que s'il s'agit d'un remploi ou de l'échéance d'une succession. Au cas de remploi, la femme devra accepter expressément l'opération effectuée par le mari chef de la communauté aux termes de l'art. 1435 du Code civil. Si le mari dont elle doit demander l'autorisation d'accepter une succession la lui refuse, elle peut, par suite de l'abrogation de l'art. 776 § 1er du Code civil par la loi du 18 février 1938, l'accepter seule et sans autorisation de justice. L'abrogation de l'art. 217 du Code civil autorise la femme séparée de biens à acquérir une vigne à titre de bail à complant ou à la recevoir dans une succession à elle échue sans être tenue de solliciter l'autorisation maritale.

Le tuteur d'un mineur non émancipé ne pourra donner à bail à complant translatif de propriété, sans l'autorisation du Conseil de famille homologuée par le Tribunal en vertu des articles 457 et 458 du Code civil qui prévoient ces formalités au cas de vente d'immeubles de mineur.

Le mineur non émancipé qui prend une vigne à bail à complant, est un véritable acheteur. Le tuteur à charge de placer les capitaux de son pupille, devra demander l'autorisation du Conseil de famille, à

moins qu'il ne s'agisse de capitaux prélevés sur les économies des revenus du pupille.

En ce qui concerne la capacité du mineur émancipé tant en matière d'aliénation par bail à complant que d'acquisition d'un vignoble par ce mode, il convient de faire application des principes admis pour le mineur non émancipé, par application des dispositions de l'article 484 du Code civil. Il n'y a qu'au cas où l'acquisition résulterait de l'excédent de revenus, que le mineur émancipé pourrait agir seul. S'il s'agissait du placement de capitaux proprement dit, il lui faudrait non pas l'autorisation du Conseil de famille, mais l'assistance de son curateur.

Quant à la capacité de l'interdit, en matière de bail à complant, elle sera déterminée par les mêmes règles que celles que nous avons exposées et qui concernent le mineur non émancipé, par application de l'art. 509, Code civil.

Les articles 499 et 513 du Code civil qui interdisent d'aliéner sans y être autorisées par leur conseil aux personnes munies d'un Conseil judiciaire doivent être appliqués en matière de bail à complant. Ces personnes pourront-elles prendre à complant? Il ne faudrait pas que cet acte dépasse la limite des actes d'administration autorisés.

B) Bail non translatif de la propriété

Le bail à complant, de par nature, excède la durée de neuf ans permise aux personnes qui jouissent d'une demi-capacité, comme les mineurs émancipés, les prodigues, les femmes séparées de biens ou dotales, pour leurs biens paraphernaux (malgré le nouvel

article 215 C. civil), ainsi qu'au mari administrateur des propres de la femme commune. Il s'agit donc d'un acte qui dépasse la simple administration. Seuls, les prodigues et la femme séparée de biens paraissent pouvoir passer des baux excédant neuf années, aucun texte légal ne l'interdisant.

Si, malgré l'interdiction de le faire, un bail à complant était passé par une de ces personnes, faudrait-il conclure à la nullité du contrat? Il apparaît qu'il faille suivre ici les règles générales en vertu desquelles l'incapable ne serait tenu que pour une période de neuf ans. Si le bail a été passé par le mari de la femme commune en biens, il faudra dire seulement que le bail s'exécutera tant que la communauté durera, pour prendre fin, après la dissolution de la communauté, à l'expiration de la tranche de neuf ans dans laquelle on se trouvera lors de cette dissolution. Il en sera de même du bail consenti par le tuteur du mineur non émancipé. C'est l'application des articles 1429 et 1430 du Code civil, étendue à la tutelle.

§ II

PREUVE DU BAIL A COMPLANT

A) Complant translatif de propriété

Le complanteur, par le fait de l'exploitation du vignoble suivant les règles du complant sera, à défaut de titre, présumé en pareil cas propriétaire. S'il naît, quant à la nature de son droit, une contestation quelconque, ce ne sera pas à lui, mais au demandeur (en l'espèce le bailleur) à faire la preuve que le colon

n'a aucun droit sur la vigne, et que celle-ci ne lui a jamais été transmise par bail à complant. Cette preuve sera toujours difficile à apporter [1].

Ce sera surtout au sujet de la redevance que les difficultés pourront naître. Car, au bout de trente ans,

---

(1) Il en a été notamment décidé de la sorte par jugement du Tribunal de Cholet le 28 mai 1897 (ce jugement a été par la suite confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Angers du 21 février 1899 que nous avons déjà cité).

Attendu que les époux Gazeau (détenteurs de la vigne) répondent que de Villoutreys ne saurait réussir dans ses prétentions, (qu'il est bailleur à complant) qu'en versant au débat des titres de propriété et notamment un acte réunissant les conditions requises par la loi à l'effet d'établir la qualité de bailleur dont il entend se prévaloir. « Qu'avant même de se demander quels peuvent être soit dans la législation actuelle soit surtout dans l'ancien droit, la nature, les caractères et les effets du bail à complant, une première question se pose qu'il s'agit de résoudre, et cette question est de savoir quelle doit être exactement dans la cause, au point de vue de la preuve, la situation respective des parties. Attendu en droit qu'il est à cet égard de doctrine certaine et de jurisprudence constante, que le défendeur n'a rien à prouver, que la présomption en faveur du détenteur de fait n'est même pas susceptible d'être combattue par aucune présomption contraire et ne peut céder qu'à un titre; que bien plus, alors même que le défendeur reconnaîtrait que sa possession est précaire, alors même qu'il avouerait n'avoir aucun droit sur le fonds, nul, si ce n'est le véritable propriétaire, ne saurait être autorisé à l'expulser de l'immeuble qu'il détient; que dès lors, il est bien évident que les époux Gazeau n'ont aucune preuve à faire et n'ont qu'à attendre que Villoutreys justifie par un acte, de son droit de propriété; Attendu cependant, que malgré cette situation de fait qui les dispensait de toute production, les époux Gazeau ont versé au procès une série de titres dont le dernier, notamment qui leur suffit en date du 26 décembre 1854 au rapport de Me Goddefroy notaire à Montrevault constate une vente par Musset à sa fille, la dame Gazeau de 28 ares de vignes dans le clos des Glatz, commune de Chaudron; attendu qu'à la différence des obligations qui aux termes de l'article 1165 du Code Civil n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, il n'est pas discutable que les actes translatifs de propriété sont opposables même aux tiers qui n'y ont pas été partie que conséquemment les époux Gazeau doivent être tenus désormais non seulement pour possesseurs, mais encore au moins la dame Gazeau, pour propriétaire du terrain litigieux, à moins toutefois que le demandeur n'arrive à leur opposer un titre préférable. »

le preneur ne sera plus tenu au paiement de la redevance et pourra exciper de la prescription, si le bailleur conformément aux dispositions de l'art. 2.263 du Code civil ne prend pas soin de se faire délivrer avant trente ans, un titre nouvel apportant la preuve que le paiement de la redevance consiste dans l'acquittement par le preneur du prix de l'héritage concédé.

B) Complant non translatif de propriété

Il est arrivé que par suite de la guerre civile qui a dévasté l'Ouest de la France pendant la Révolution, les titres constitutifs de bail à complant aient disparu.

En pareil cas, deux perspectives peuvent se présenter. Ou bien le droit de complant n'est pas contesté, ou bien il l'est. Dans le premier cas, et si l'accord existe, tant sur la nature que sur les conditions du bail, c'est à celui qui en veut la reconnaissance d'en supporter les frais d'établissement. S'il y a désaccord sur la portée et sur le caractère des obligations des parties, on se réfère à l'usage.

Dans le second cas, la preuve testimoniale est admise. La jurisprudence a autorisé cette preuve sans se préoccuper des dispositions des articles 1341 à 1348 du Code civil, relatifs à la preuve testimoniale, et qui, notamment, au cas de perte de titre, obligent celui qui entend s'en prévaloir à rapporter la preuve de fait qui l'empêche de le représenter. D'après la jurisprudence encore, la preuve pourrait encore résulter de divers faits, notamment de ce que le clos était planté de temps immémorial de vignes à complant, de ce que le complant avait été compris dans une succession ou dans un partage.

D'après Sibille, s'il n'est pas démontré que le titre fait défaut par cas de force majeure, le colon peut être exposé à être congédié.

1° Parce que le bailleur peut justifier, par d'autres titres étrangers au colon, qu'il est propriétaire du fonds, et le colon, fût-il resté en possession et jouissance depuis plus de trente ans, ne serait considéré que comme un fermier, n'ayant pu prescrire et se faire réputer propriétaire. (Art. 2236 du Code civil).

2° Parce que sa jouissance serait déclarée celle d'un fermier ordinaire, pouvant être expulsé à la fin de chaque année. (Art. 1774 du Code civil).

Et que d'un autre côté la loi se refuserait à lui laisser prouver, par témoins, que sa jouissance est celle d'un complanteur, c'est-à-dire avec durée illimitée [1].

Mais il ne saurait s'agir ici, comme au cas de complant translatif de propriété, pour le bailleur, de renouveler son titre avant trente ans. Le preneur, en effet, ne saurait prescrire le vignoble sujet à complant, puisqu'il est présumé, du moins en Loire-Inférieure, être un simple fermier et qu'il ne peut être considéré comme débiteur d'une rente.

§ III

TRANSCRIPTION DU BAIL A COMPLANT

Depuis la loi du 23 mars 1855, tous les baux à complant sont soumis à la formalité de la transcrip-

(1) Sibille, *op. cit.*, p. 283.

tion au Bureau des Hypothèques de la situation des biens, mais non pas au même titre.

Le bail à complant translatif de propriété doit être transcrit en tant qu'il exprime une aliénation. Il emporte, nous l'avons vu, inscription de privilège du vendeur.

Quant aux baux à complants, non translatifs de propriété, c'est parce qu'ils excèdent dix-huit années qu'ils doivent être transcrits. Mais que dire des baux à complants perpétuels? Nous savons qu'il n'en existe pas, puisque la durée du bail est limitée à celle de la souche. Mais, comme il était possible, avant la destruction des vignobles par le phylloxera de prévoir une durée supérieure à quatre vingt dix-neuf ans, on admettait qu'ils ne fussent transcrits que pour ce temps, qui est la limite prévue par la loi pour les baux emphytéotiques.

§ IV

ENREGISTREMENT

Il faut distinguer, en ce cas encore, suivant qu'il s'agit d'un bail translatif ou non translatif de la propriété du fonds.

Si le bail est translatif, il sera enregistré au taux des transmissions d'immeubles, c'est-à-dire d'après l'article 69, § VII, n° 1 de la loi du 22 Frimaire, An VIII et l'article 52 de la loi du 28 avril 1816 au taux de 5,50 %.

Si au contraire, le bail à complant n'emporte pas translation de la propriété, mais est cependant conclu pour une durée perpétuelle, illimitée, ou pour

l'existence du preneur, le droit d'enregistrement est de 11 % en vertu des décrets des 2 et 20 mai 1938 et du 29 novembre 1939. Le calcul des droits d'enregistrement est fait sur un capital représentant vingt fois l'évaluation de la redevance annuelle.

S'il s'agit d'un bail à durée limitée, le taux d'enregistrement n'est plus que de 1,10 % sur le prix accumulé de toutes les années constituant la durée du bail. Ceci suppose une évaluation de la redevance annuelle en argent.

Lorsque le colon cède son droit à la jouissance, le même droit de 11 % est perçu. Mais si le droit au bail est cédé moyennant un prix, il est dû en outre un droit d'enregistrement de 13 %, en vertu de la loi du 13 juillet 1925, art. 34 et des décrets des 20 mai 1938 et 29 novembre 1939, déjà cités.

Au cas de décès du preneur, les droits ordinaires de mutation par décès sont exigibles sans qu'il y ait lieu de faire de distinction entre le caractère translatif ou non translatif du contrat de complant. Il en est de même naturellement au cas de décès du bailleur.

CHAPITRE V

Etude de la loi du 8 Mars 1898

L'étude que nous poursuivons ne serait pas complète si nous ne parlions pas d'un texte législatif, le seul qui ait été publié depuis les avis de l'An VIII et de l'An X, jusqu'au récent décret-loi du 30 juin 1938, à savoir la loi du 8 mars 1898.

Nous aurons à exposer les motifs de sa promulgation, à en analyser le contenu, enfin à tirer les conséquences juridiques qu'elle a pu avoir sur la nature ou sur l'application pratique du bail à complant.

§ I

LES CAUSES DE LA LOI DE 1898

Nous avons, dans un précédent chapitre, fait état de la perturbation profonde apportée, spécialement en notre matière, par la diffusion dans tout le vignoble du phylloxera.

Les réactions provoquées parmi les colons par l'attitude de certains propriétaires qui se refusaient à autoriser la replantation des vignes, les décisions de justice, et notamment le jugement du Tribunal

Civil de Nantes du 4 décembre 1893 que nous avons reproduit, ne manquèrent pas de susciter dans toute la région viticole de la Loire-Inférieure, un mouvement d'opinion considérable en faveur de la révision de la législation de l'An VIII. Des conférences furent organisées, des discussions naquirent où la triste situation des colons dépossédés fut évoquée. Sans doute, comme nous l'avons déjà dit, donna-t-on à ce mouvement une tendance politique qu'il n'eût pas dû prendre. Mais il convient de faire remarquer à quel point la dépossession et la ruine des colons étaient réelles et tragiques. La vigne morte, à peine avaient-ils le droit d'emporter les souches arrachées. Les terres que leurs ancêtres avaient plantées, dont ils avaient eux-mêmes fait les façons, sur lesquelles plusieurs générations avaient peiné, et qui justifiaient de leur habitation au milieu du clos, sur lequel ils estimaient avoir plus que les droits d'un fermier, leur étaient soudain retirées.

Les syndicats de colons, sous l'impulsion d'un dirigeant socialiste nantais, Brunellière, firent circuler une pétition, bientôt couverte de huit mille signatures et qui fut adressée au Parlement en 1894. Dans cette pétition, les colons demandaient :

1° L'abrogation de l'avis du Conseil d'Etat des 2 et 4 Thermidor An VIII;

2° La déclaration que « les colons ne pourront pas être dépouillés de leurs droits quand la vigne sera détruite par une cause ne provenant pas de leur fait »;

3° Qu'il fût établi « que les vignes à complant sont translatives de propriété, aussi bien pour les

colons que pour les propriétaires comme cela est consacré par des usages séculaires qui ont toujours servi de base à tous les contrats intervenus, soit entre colons, soit entre propriétaires, soit entre colons et propriétaires » [1].

Cette dernière réclamation tendait à faire établir par un texte législatif l'existence d'une véritable co-propriété du bailleur et du colon, qui eût permis un partage des vignes. Nous avons déjà discuté de cette question de co-propriété. Nous la retrouverons lorsque, dans la dernière partie de notre travail, nous étudierons le décret-loi du 30 juin 1938.

Après cette pétition adressée à la Chambre des Députés, la huitième commission décida de renvoyer l'affaire, pour examen, au ministre de l'Agriculture.

---

(1) Messieurs,

Les soussignés, colons des vignes à complant du département de la Loire-Inférieure ont l'honneur de soumettre à votre examen la question suivante, à laquelle leur existence et celle de leur famille sont étroitement liées.

La plupart des vignes du pays nantais sont placées sous le régime du complant, d'après lequel nous devons, non seulement les bêcher, les façonner et graisser, mais encore les entretenir en remettant du plant ou en provignant pour remplacer les ceps manquants; les trois quarts de la vendange nous appartiennent et nous devons livrer l'autre quart à nos propriétaires auxquels nous payons en outre une redevance appelée chapon.

L'origine des vignes à complant remonte à des temps très reculés, elles ont été presque toutes établies d'un commun accord avec les seigneurs féodaux du temps dans les landes stériles et sur des coteaux couverts de broussailles que nos pères ont défrichés et débarrassés au prix d'un travail opiniâtre, des ronces, des épines et des poirasses pour y planter de la vigne.

Aucune limite de temps n'a jamais été fixée à la jouissance des colons, ainsi qu'il appert des nombreux contrats qui existent encore.

Ils étaient donc convaincus qu'ils possédaient un droit spécial « de propriété sur leurs vignes », et depuis des siècles ils les ont vendues, échangées et transmises par voie de legs

Celui-ci transmit la pétition au Préfet de la Loire-Inférieure, par dépêche du 29 mars 1895, en ordonnant la convocation d'une commission spéciale où les syndicats, les colons et les agriculteurs de la Loire-Inférieure devraient être représentés.

Cette commission nommée par le Préfet se réunit le 31 mai suivant à la Préfecture à Nantes. Sur l'instigation du Président, elle se proposa de répondre aux six questions suivantes :

---

ou donations; les notaires en ont passé les actes, lesquels ont dûment été enregistrés.

Jusqu'à ces derniers temps, les propriétaires n'avaient soulevé aucune objection contre cette façon d'opérer; ils considéraient la valeur de leurs vignes à complant comme égale à la moitié de leurs vignes franches; ils les vendaient et les achetaient en conséquence; les colons de leur côté, estimaient la valeur de leur propriété au même taux. C'était si bien la règle admise par tous les intéressés que les indemnités accordées à la confection des chemins de fer, des routes et chemins vicinaux, étaient attribuées moitié aux propriétaires, moitié aux colons.

Malheureusement, depuis 1875, seize années de récoltes successives jointes aux soins coûteux nécessités par le mildew nous ont complètement ruinés; puis le phylloxéra est survenu qui détruit les vignes.

Un certain nombre de propriétaires mus par des sentiments d'équité, ont accepté de partager la terre par moitié, d'autres ont offert de replanter la vigne à frais communs, mais le plus grand nombre profitant d'un désastre dont nous ne sommes pas cause et exploitant nos misères, prétendent que nos droits cessent avec la destruction de la moitié des ceps et nous ordonnent de débarrasser leurs terres.

Ils ont intenté des procès à quelques-uns d'entre nous devant les Juges de Paix du pays et le Tribunal civil de Nantes, qui leur ont donné raison en s'appuyant sur les dispositions de l'avis du Conseil d'Etat du 2 Thermidor An VIII qui déclare que les complants de la Loire-Inférieure ne sont que de simples baux à fermage, sauf quant à la durée. Ainsi, malgré les usages constants et séculaires du pays sur la foi desquels tous les contrats, échanges, ventes et achats se sont faits, les vignes à complant ne sont plus translatives de propriété pour les colons et au fur et à mesure que le phylloxéra viendra détruire nos vignes, nous allons être expropriés sans que l'on tienne compte du fait indéniable que la destruction de la vigne ne provient pas de notre fait.

Ainsi, nous allons perdre le fruit du travail opiniâtre de

1° Quelle est l'importance de la question? Combien y a-t-il de vignes franches? Combien de vignes à complant?

2° Convient-il d'abroger l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII? De déclarer que le bail à complant est translatif de propriété?

3° Cette abrogation et cette déclaration doivent-elles avoir un effet rétroactif et s'appliquer aux baux

---

tant de générations qui ont transformé des landes sans valeur en terres labourables; nous allons être dépouillés du modeste héritage de nos pères, de ce que nous avons acquis à force d'économie et de labeur, réduits à la plus profonde détresse, nous allons être chassés sans pitié des champs que nos ancêtres et nous-mêmes avons arrosés de nos sueurs et nous irons grossir avec nos femmes et nos enfants la foule lamentable des pauvres de la ville que la faim et la misère poussent au désespoir, au suicide ou au crime.

Qu'avons-nous fait pour mériter un traitement aussi barbare? Avons-nous refusé notre sang pour défendre le pays, notre argent pour subvenir à ses besoins et trop souvent à ses dépenses inutiles?

Nous n'aurons pas la ressource d'affermer les métairies que nos propriétaires pourront établir à la place des vignobles, car nous n'aurons pas d'avance pour les exploiter; ils le savent si bien qu'ils parlent déjà de planter des taillis et des bois.

N'y a-t-il pas là un intérêt social qui mérite votre considération? En effet, si l'on arrache des vignes pour faire des métairies, la moitié des bras deviendront inutiles; si on les remplace par des taillis ou des territoires de chasse, la presque totalité des habitants d'un pays si peuplé jadis devra s'expatrier.

Nous espérons, Messieurs, que vous voudrez bien prendre notre malheureuse situation en considération sérieuse et que vous règlerez de façon équitable et humaine la législation des vignes à complant.

Pour cela vous abrogerez cet avis du Conseil d'Etat du 2 Thermidor An VIII, qui n'avait d'autre but que le fait de permettre au Gouvernement d'alors, de vendre les terres confisquées sur les émigrés, et sur les nobles qui avaient pris part aux guerres de la Vendée.

Vous déclarerez que les colons ne pourront pas être dépouillés de leurs droits quand la vigne sera détruite par une cause ne provenant pas de leur fait.

Enfin, vous établirez que les vignes à complant sont translatives de propriété, aussi bien pour les colons que pour les

existants? Ne doit-elle pas, au contraire, si elle est admise, n'avoir d'effet que pour les baux futurs?

4° En admettant que le bail à complant soit un bail, serait-il utile de décider que contrairement à l'article 1722 du code civil, la destruction de la vigne par un fait indépendant du colon, n'entraînerait pas la résolution du bail? Cette décision devrait-elle avoir un effet rétroactif?

5° Quels sont les moyens pratiques susceptibles de concilier l'intérêt des colons et celui des propriétaires?

6° Ces moyens doivent-ils être conseillés aux parties? Convient-il de les leur imposer par une disposition législative?

Le compte-rendu des travaux de cette commission et les conclusions auxquelles elle a abouti sont consignés dans le très documenté rapport de M. Augustin Delalande, que nous avons déjà eu l'occasion de citer plusieurs fois au cours de ce travail.

---

propriétaires, comme cela est consacré par des usages séculaires qui ont toujours servi de base à tous ces contrats intervenus, soit entre colons, soit entre propriétaires. Vous ramènerez ainsi la paix et l'espérance parmi une population laborieuse et honnête et vous éloignerez d'elle la misère et ses conséquences. Vous accomplirez la mission qui vous a été confiée par vos électeurs, qui est de sauvegarder l'existence des utiles travailleurs de la terre et de maintenir l'équité entre citoyens.

C'est au nom du principal attribut de la République, au nom de la Justice que nous avons recours à vous.

Nous chargeons les syndicats des colons et agriculteurs de la Loire-Inférieure, comprenant les communes du Pallet, Moisdon, la Haie-Fouassière, Monnières, Saint-Fiacre, Vallet, Le Landreau, le Loroux, Château-Thébaud, La Remaudière, Vertou et autres communes du pays nantais, de nous représenter près de vous.

Veuillez agréer, Monsieur le Président et Messieurs les Députés l'expression de nos sentiments dévoués.

Deux questions étaient particulièrement intéressantes : celle qui avait trait à l'abrogation de l'avis de l'An VIII et celle qui tendait à la recherche des moyens pratiques pour mettre fin aux divergences existant entre propriétaires et colons, et ce, au besoin, par une disposition législative.

Reprenant les vieux arguments d'Hervé et Boulay-Paty, ceux dont Lucas-Championnière, puis Sibille, ont fait état, la commission émit l'avis :

1° Qu'il ne convenait pas d'abroger l'avis du Conseil d'Etat du 2 Thermidor An VIII;

2° Qu'il ne convenait pas de déclarer que le bail à complant avait opéré, au profit du colon, une transmission de propriété.

Sur le second point, la commission estima que la nécessité d'une loi ne se faisait pas sentir, que « la seule solution de la question consistait à inviter les intéressés à se rapprocher, à tâcher de trouver un terrain d'entente, et que tous les efforts devaient tendre à propager les idées de conciliation et de concession réciproques ».

Mais sur les moyens pratiques à observer, la commission n'apportait aucune indication, étant donné, disait-elle, la diversité des circonstances.

Malgré l'avis de la Commission, M. Méline, ministre de l'Agriculture et Président du Conseil, déposa, le 27 octobre 1896, sur le bureau de la Chambre des Députés, le projet de loi suivant :

Article Premier. — Quand, par suite de l'invasion du phylloxéra, une vigne à complant aura été

détruite, le colon de cette vigne aura le droit de la reconstituer.

Art. 2. — La reconstitution devra être achevée dans un délai qui ne pourra pas dépasser cinq ans, comptés du 1er avril de l'année pendant laquelle la moitié des ceps de la vigne se trouveront détruits.

Pendant ces cinq ans, le colon fera les cultures préparatoires, défoncements et autres opérations nécessaires pour assurer la réussite de la reconstitution.

Art. 3. — Si le colon d'une vigne à complant qui se trouve dans les conditions indiquées à l'article 1er ne peut ou ne veut pas la reconstitution, il a le pouvoir de disposer de ses droits en faveur d'un tiers qui se substituera à lui, sans que le délai fixé par l'art. 2 pour la reconstitution de ladite vigne puisse être dépassé.

Art. 4. — Un décret rendu en forme des règlements d'administration publique statuera sur toutes les mesures à prendre pour assurer l'exécution de la présente loi.

Mis à l'étude, à la Commission, le projet fut modifié et M. Gellibert des Séguins, rapporteur, déposa, le 12 mars 1897, en même temps que son rapport, un second projet qui fut adopté par la Chambre, puis par le Sénat, sur le rapport de M. Le Cour-Grandmaison, sénateur de la Loire-Inférieure, le 8 mars 1898, et promulgué le 11 mars de la même année.

§ II

LA LOI DU 8 MARS 1898

Article Premier. — Quand par suite de l'invasion du phylloxéra une vigne à complant est détruite, le colon de cette vigne a le droit de la reconstituer sans que le caractère du bail à complant en soit modifié.

Est considérée comme détruite par le phylloxéra toute vigne dont la moitié des ceps au moins est détruite par le phylloxéra et est devenue improductive.

Art. 2. — Un délai de trois ans est accordé pour la reconstitution de la vigne, à partir du 1er septembre de l'année où la vigne a été détruite par le phylloxéra.

Est considérée comme reconstituée la vigne dans laquelle la replantation et le greffage des plants sont exécutés.

Dans le cas où, au cours de la période de reconstitution, le colon ferait des cultures destinées à amender le sol, il devra donner au propriétaire une redevance annuelle de 50 francs par hectare.

La reconstitution sera faite en plants américains greffés sur les cépages choisis d'un commun accord par le propriétaire et le complanteur.

En cas de désaccord, le greffage aura lieu sur le cépage de l'ancien vignoble.

Art. 3. — 1° Toutes les fois que le colon d'une vigne à complant qui se trouve dans les conditions prévues par l'art. 1er ne pourra ou ne voudra la

reconstituer, il aura la faculté de céder son droit à un tiers;

2° Si ce tiers n'est ni l'ascendant, ni le descendant de ce complanteur, le propriétaire du sol peut, à prix égal, user du droit de préemption;

3° Le colon qui veut céder son droit à un tiers doit notifier au propriétaire du sol le nom de ce tiers, et le prix de la cession;

4° Le propriétaire a deux mois pour notifier sa réponse;

5° Passé ce délai, il sera considéré comme ayant renoncé à son droit de préemption.

Après la reconstitution du vignoble, le complanteur qui voudra céder son droit à un tiers, sera tenu aux mêmes obligations prévues aux paragraphes 2 et 3 du présent article.

§ III

PORTEE DE LA LOI DU 8 MARS 1898

Le but recherché par le législateur fut non pas d'innover, mais comme le disait M. Le Cour-Grandmaison, rapporteur du projet devant le Sénat, seulement de remédier à une situation particulière créée par un cas de force majeure et combler une lacune dans une quęstion d'usage local. C'est ce qui explique la limitation des dispositions légales au cas de la destruction des vignes par le phylloxera et la phrase ajoutée par la Commission au projet du gouvernement : « Sans que le caractère du bail à complant en soit modifié. »

On a pu dire, par la suite, que la loi n'ayant pas touché le fond du droit, le problème de la translativité du sol subsistait ainsi que celui de la légalité de l'avis de l'An VIII.

Or, le seul fait d'autoriser la reconstitution d'un vignoble, à la suite de sa destruction par le phylloxéra, ne signifie-t-il pas l'adoption implicite des principes appliqués par la jurisprudence au cours du XIXe siècle, et qui font du bail à complant un simple bail à ferme qui prend fin par la mort de la vigne considérée comme perte de la chose louée. Et comprendrait-on, s'il en était autrement, que l'autorisation de planter eût à ce point un caractère exceptionnel?

En outre, et si l'on admet, comme l'a fait la jurisprudence, que le bail à complant est limité à la durée de la vigne, la loi apporte novation aux contrats entre parties. Et pourquoi, du moment que le colon est autorisé à reconstituer le vignoble au cas de destruction par le phylloxéra, ne le serait-il pas après destruction par le mildiou, blackrot et autres maladies de la vigne, plus rares sans doute, mais qui entraînent une spoliation aussi injuste du colon?

En réalité, et si l'on se reporte aux principes que nous avons exposés concernant l'analyse du contrat de complant, il apparaît que, sous l'Ancien Régime, le preneur avait le droit de replanter au cas de destruction des vignes, ce qui s'est produit lors de la gelée de 1701. Aussi bien la loi de 1898 ne fait-elle que rétablir, mais dans un cas seulement, les anciens principes.

L'article 2 qui règle les conditions de la replantation, s'il a pu avoir à l'époque un intérêt, n'en a

plus pour nous aujourd'hui, puisque partout les vignobles ont été reconstitués.

Il n'en est pas de même de l'article 3 dont les alinéas 2 et 5 créent au profit du bailleur un droit de préemption.

Il s'agit là d'une véritable innovation. Si certains contrats interdisaient au preneur de céder son droit à un tiers, sans en aviser le bailleur, il ne s'agissait pas là d'une règle générale. Il était même admis dès avant la Révolution, et la jurisprudence ni la doctrine ne modifièrent ce point au cours du XIX^e^ siècle, que le preneur n'était aucunement tenu d'en référer au propriétaire avant d'aliéner son droit.

Tout en prétendant ne pas innover, la loi modifiait encore là les conventions des parties, semble-t-il. Il y eut, lors de la discussion de la loi, des protestations. M. Le Cour-Grandmaison donna les explications suivantes :

« Les propriétaires viticulteurs, dit-il, ont demandé que le droit de cession accordé au colon, au cas où il ne pourrait pas reconstituer la vigne, lui-même, ne subsiste plus après la replantation faite; ils admettent que la loi a pu faire revivre le bail qui allait prendre fin par un cas de force majeure, mais ils soutiennent qu'on en peut changer les conditions primitives.

« L'effet de la loi ne porte, en effet, que sur cette faculté nouvelle de replantation accordée au colon, en cas de destruction totale de la vigne par le phylloxera, éventualité qui n'avait pu être prévue à l'origine du bail. La loi n'innove rien au titre, et le preneur continue après la reconstitution à jouir du complant dans les conditions anciennes. Il en résulte que lorsque le bail primitif a admis pour le colon le

droit de céder, soit sans avertir, soit en avertissant le propriétaire du fonds, le droit subsiste tout entier, tandis qu'au contraire, lorsque le bail ne conférait pas au colon le droit de céder sans l'autorisation du propriétaire, le colon continue à jouir dans les mêmes conditions, et ne peut revendiquer aucun droit nouveau sur la présente loi. »

En réalité, la loi n'aurait créé un droit de préemption en faveur du bailleur, qu'au cas où le colon n'aurait pas voulu faire les frais de la reconstitution du vignoble. Le paragraphe 4 de l'article III n'aurait fait que régler les conditions dans lesquelles la cession du droit de complant devrait être notifiée au propriétaire.

Mais, cependant, il n'est pas douteux que les conventions des parties devaient se trouver bouleversées, lorsque le bail primitif autorisait le preneur à céder son droit en toute liberté. En effet, conformément à l'article 3, paragraphe VII de la loi de 1898, celui-ci devra malgré son titre, notifier au propriétaire le nom de l'acheteur éventuel et le prix de la cession. La distinction opérée par le rapporteur ne se retrouve pas dans le texte de la loi.

Quant à l'application pratique du droit de préemption du bailleur, le preneur peut toujours éluder celui-ci en signifiant au propriétaire un prix beaucoup plus élevé que celui réellement convenu, et qui, pour cette raison ne pourra être accepté.

Avec le recul du temps, l'influence de la loi du 8 mars 1898 apparaît comme négative sur l'évolution générale de notre droit. Son principal effet est d'avoir porté remède à la situation lamentable provoquée

par le phylloxera. Nous pouvons dire que bien qu'elle ait évité de mettre en question le fond du droit, la loi de 1898 a, malgré elle, entériné la jurisprudence et la doctrine établies au XIX^e^ siècle quant à la nature du droit de complant et l'application des principes concernant notamment la durée du contrat.

QUATRIÈME PARTIE

Le Décret-Loi du 17 Juin 1938

CHAPITRE PREMIER

Recherches d'une solution

§ I

CAUSES DE L'AGITATION NOUVELLE

Il semblait que la loi du 8 mars 1898 eût dû ramener le calme dans le vignoble nantais. Elle autorisait la replantation des vignes, n'était-ce pas l'essentiel? Une fois les vignes reconstituées, rien ne semblait plus s'opposer à la bonne entente entre les propriétaires et les colons.

S'il faut en croire les témoins de cette époque, la loi fut accueillie mieux qu'avec joie, avec transport. On « illumina », dit M. Robert, qui était alors juge de paix à Vertou, en plein vignoble. Avec hâte on replanta.

Mais la paix fut de courte durée. Vers les années 1906-1907 certains colons ayant refusé de payer la redevance et ayant négligé la culture de leurs vignes, furent assignés par leurs propriétaires en résiliation de leurs baux. Les juges donnèrent raison à ces derniers en s'appuyant sur les principes de droit désor-

mais incontestés, que nous avons exposés et qui ont été précisés par la doctrine et par la jurisprudence, au cours du XIX[e] siècle [1].

Comme bien souvent en pareils cas, — et en notre espèce, ce n'était pas la première fois que semblable fait se produisait — la politique s'en mêla. Les Syndicats de colons furent poussés à la résistance par des interventions extérieures qui, malheureusement, interdirent les solutions amiables.

Il faut cependant, en toute justice, reconnaître que les conditions mêmes d'exploitation des vignes étaient profondément modifiées depuis l'invasion du phylloxera.

La replantation avait coûté cher. M. Robert évalue à 1450 fr. 45 centimes, le montant des frais exposés par le colon pour un hectare de vigne [2]. Il s'agissait de francs-or, c'est-à-dire d'une monnaie qui n'avait subi aucune dévaluation. Pendant cinq ans environ, la terre n'avait été d'aucun rapport, car, avant de

---

(1) Nous avons reproduit plus haut la décision rendue par M. Robert, précisément le 8 janvier 1908. (Cette décision, reproduite dans l'ouvrage maintes fois cité de M. Robert se retrouve également dans le « Bulletin spécial des Décisions des Juges de Paix », tome I, mars 1908, 3[e] livraison).

(2) Voici le détail de ces frais (en francs-or) :

1° Défoncement	500	»
2° Plants : 6,600 à 8 fr. le 100	528	»
3° Plantation : 20 j. à 2 fr. 75	55	»
4° Fumier : 12 m[3] à 5 fr.	60	»
5° Façon : 1[e] année	80	»
— 2[e] année	120	»
Total	1.343	»
6° A ajouter les intérêts 4 % sur cette somme (débours et montant des salaires compris) pendant deux années	107.45	
Total Général	1.450	45

planter, il avait fallu amender le sol, le défoncer, le labourer. Les jeunes plants ne portent des fruits qu'après trois ans. Ainsi n'y avait-il pas seulement un capital engagé, mais une perte de revenus. Et puis, il s'agissait de plants américains greffés avec les cépages habituellement cultivés dans la contrée, muscadets, gros plants, pineaux et columbards. Il apparut bientôt que ces plants étaient beaucoup plus fragiles que les anciens ceps et qu'ils résistaient moins à l'atteinte des maladies de la feuille et de la grappe. Pour combattre le mildew, le blackrot, il faut que le colon fasse les frais de produits anticryptogamiques et d'insecticides. Les sulfatages doivent être faits plusieurs fois pour atteindre le but recherché, cinq et six fois par an. Les charges du colon, de la sorte, devenaient considérables.

En même temps que le rapport des vignes s'amenuisait de la sorte, les déplantations des anciens clos réduisaient la surface des terres cultivées en vigne.

La superficie des vignes à complant était évaluée par la Commission de 1895, à 3.370 ha. en Loire-Inférieure, contre 7.759 ha. de vignes franches. Le refus de certains colons ou leur impossibilité de replanter réduisit cette étendue. Le morcellement de la terre qui suivit les partages ou les ventes, en même temps qu'il aboutissait à l'éparpillement de la culture restreignait davantage encore les ressources du complanteur.

Ainsi le colon voyait-il d'une part s'accroître les frais de culture et d'autre part s'amenuiser le champ de son activité, ce qui entraînait une réduction considérable des revenus de son travail.

Aux environs de 1930, le problème des complants revêtit un aspect nouveau et prit une acuité accrue. La vigne reconstituée en plants américains greffés apparut ne pouvoir vivre plus de trente ans, et les ceps commencèrent à crever. C'est qu'en effet, le provignage est impossible, lorsque les vignes sont formées de plants américains. C'est là une conséquence du greffage. Il faut, pour reconstituer la vigne avoir recours à une pépinière dont l'entretien incombe au complanteur de même que le provignage était naguère à sa charge.

La question qui s'était posée en 1898 se posait donc à nouveau. Allait-on appliquer l'adage « Morte la vigne, mort le bail » ? Le colon après avoir fait les frais de la replantation et dans certains cas (car nous verrons que sur ce point il reçut l'aide efficace de plusieurs propriétaires) fait l'avance des frais de sulfatage et des insecticides, allait-il se voir dépouillé? ou bien allait-on admettre qu'il replantât dans les conditions prévues par la loi de 1898, loi spéciale et dont l'application se réduisait au cas de destruction des vignes par le phylloxera?

§ II

PREMIERS ESSAIS D'UNE SOLUTION

Alors que seules les difficultés d'exploitation provoquées par les maladies de la vigne apportaient au complanteur une occasion de récriminations, une pétition circula dans le pays nantais, dans le courant de l'année 1909 qui fut transmise au Ministre de l'Agriculture. Le but recherché n'était autre que

l'abrogation de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, et le « retour au décret du 4 août 1789 qui est devenu la base de notre bien public, excepté dans quelques cantons de la Loire-Inférieure. » Les pétitionnaires demandaient que la question des complants fût résolue définitivement « par leur affranchissement au moyen d'une indemnité qu'ils paieraient en annuités aux propriétaires. »

Le Ministre de l'Agriculture envoya sur place un haut fonctionnaire recueillir les dépositions des propriétaires et des colons. Le 9 juillet 1912, une commission extra-parlementaire fut désignée dans le but de rechercher s'il convenait de faire droit à la demande des colons [1]. Entre temps des manifestes étaient publiés : l'un d'eux était intitulé « Rapport sur les complants. Nul n'est tenu de rester dans l'indivision ». L'auteur voyait dans le contrat de complant, à la fois une indivision et une communauté d'intérêts.

La réclamation des colons n'eut pas de résultat [2]. Le problème néanmoins survivait. Quelques personnalités éprises d'histoire en recherchèrent la solution.

---

(1) La Commission était composée des personnalités suivantes : « Forichon, sénateur de l'Indre, président; Pauliat, sénateur du Cher; Brizon, le Rouzic, Tisserand, le Directeur de l'Enseignement et des Services agricoles; Couanon, inspecteur général de la Viticulture; le Directeur général de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre; le Directeur des Affaires civiles au Ministère de la Justice; un Conseiller à la Cour de Cassation; un Conseiller d'Etat; le Professeur Larnaude, de la Faculté de Droit de Paris; le Chef du 2e Bureau de la Direction de l'Enseignement et des Services agricoles; MM. Fanchon et Sauger.

(2) Un rapport du Directeur des Services agricoles de la Loire-Inférieure adressé au Ministre de l'Agriculture le 10 novembre 1932 fait état de l'absence, dans ses dossiers, de toute pièce officielle relative aux travaux de cette Commission.

Les conclusions de leur étude ne furent pas publiées parce qu'en 1914 la guerre survint qui interrompit toute discussion.

§ III

LES PROJETS RECENTS

Mais dans les années qui suivirent la guerre, apparurent les premiers symptômes de la disparition des vignes. On s'aperçut qu'avant très peu de temps, il faudrait reconstituer le vignoble. La baisse de la monnaie et l'augmentation des frais d'entretien accroissaient davantage les charges du colon. Nous avons signalé la gravité de la situation. Les frais de sulfate n'étaient pas inférieurs à 300 francs par hectare[1]. Et pouvait-on dire que les trente récoltes écoulées entre la date de la plantation et la mort des ceps aient suffi à amortir le capital engagé tant en frais de reconstitution que de sulfatages?

Deux problèmes se posaient avec une acuité particulière : le problème des frais d'entretien et celui de la replantation. Encore une fois, on se demanda s'il ne faudrait pas, pour les résoudre, avoir recours au législateur.

---

(1) Nous touchons là un point délicat. A la suite du mouvement entrepris par les colons et au cours de la lettre qui mit aux prises les Syndicats de complanteurs et les Syndicats de propriétaires, on se battit à coup de chiffres et personne ne fut d'accord sur leur réalité. Il apparaît qu'un minimum de cent kilogs de sulfate de cuivre par ha. soit nécessaire, ce qui représente au moins un coût de 300 à 315 francs. C'est cette quantité de 100 kgs de sulfate qui a été accordée par les propriétaires, aux colons à compter des vendanges de 1933.

D'eux-mêmes, les colons réduisirent la redevance. Au lieu de servir au propriétaire le quart de la vendange, ils ne lui portèrent que le cinquième. L'agitation fut à son comble. L'affaire donna lieu à un procès et par jugement du 12 juillet 1933, le Tribunal civil de Nantes décida que nul ne pouvait se faire justice à soi-même, et que le montant de la redevance n'avait pas à être réduit arbitrairement par le débiteur de la redevance [1]. Admettant que la résiliation pouvait, de ce fait, être prononcée, le Tribunal enjoignant seulement au complanteur, d'avoir à servir la redevance dans son intégralité, condamna ce dernier au paiement de dommages-intérêts au profit de son propriétaire. Certains propriétaires, las de difficultés incessantes vendirent leurs clos. D'autres, lors de la vente, donnèrent la préférence à leurs colons qui devinrent propriétaires. On assistait, en réalité, à un besoin de simplification. Le désir se manifestait de mettre fin à un régime de propriété qu'on jugeait suranné, à propos duquel des luttes s'engageaient à tout moment. Le 6 octobre 1932, le Conseil Général de la Loire-Inférieure revenant (mais les temps étaient changés) sur tous ses avis antérieurs avait émis le vœu que « si un accord souhaitable entre les parties se révélait impossible, le Parlement étudie un aménagement de ladite loi (du 8 mars 1898) en conformité avec les méthodes actuelles de culture » [2].

---

(1) Nous avons rapporté le texte de ce jugement, v. p. 284 et 285.

(2) Le texte de ce vœu est le suivant :

« Le Conseil Général,

« Emu des difficultés survenues entre propriétaires et com-
« planteurs et tout en se déclarant incompétent,

« Considérant que ces difficultés ont pour cause, non seu-

Mais, dès 1933, M. Gabory pouvait, traduisant l'opinion générale, écrire : « ...La loi sera-t-elle modifiée? On le prétend. La loi nouvelle imposera-t-elle au propriétaire l'obligation de donner une quantité de sulfate déterminée, ou bien accordera-t-elle au colon de ne payer que le cinquième de la récolte? Je l'ignore. Mais il serait désirable qu'elle trouvât le moyen de faciliter l'extinction graduelle du complant.

« ...Il est nécessaire, en ménageant le double intérêt en cause, d'arriver à l'abolition progressive d'un mode de culture qui, après avoir fait la prospérité du pays, n'est plus qu'un objet de troubles périodiques dans le vignoble nantais [1] ».

A) Le projet Gaston Martin

C'est pour répondre à ce désir, que M. Gaston Martin, député du Lot-et-Garonne, mais originaire de la Loire-Inférieure, déposa sur le bureau de la Chambre des Députés, à la fin de 1933, une proposition de loi qui visait à l'abolition du régime du complant. En voici le résumé : Le contrat peut être dénoncé à la volonté d'une quelconque des deux parties. Si le colon ou le propriétaire le décide, la parcelle est évaluée telle qu'elle est, vigne et sol compris, et dans ce chiffre total, la vigne est comptée

---

« lement les mauvaises récoltes successives, mais le morcel-
« lement à l'infini des parcelles et des mêmes clos,
« Considérant également les droits imprescriptibles des par-
« ties fixés par la loi de 1898 (8 mars).
« Emet le vœu,
« Si un accord souhaitable entre les parties se révélait
« impossible, que le Parlement étudie un aménagement de
« ladite loi en conformité avec les méthodes actuelles de
« culture. »

(1) « Le Phare de la Loire », 21 octobre 1933.

pour 50 % quels que soient son âge et son rendement. Celui des deux qui veut délaisser reçoit de l'autre une indemnité en argent, égale à la moitié de la valeur totale estimée; si aucun des deux ne veut s'en aller, on procède à une vente judiciaire, aux enchères, les enchères étant restreintes aux deux parties intéressées, et le plus cher l'emporte.

L'exposé des motifs fait état du peu de fondement historique et juridique de l'avis de Thermidor An VIII qui est qualifié « d'arrêt d'une jurisprudence fragile et tendancieuse ».

Il admet qu'il existe entre bailleur et complanteur une co-propriété indivise. C'est ce qui justifie le mécanisme du projet de loi. Nous avons soutenu, et le fait est incontestable, que le caractère législatif de l'arrêt du 4 Thermidor An VIII ne pouvait être mis en doute. Pour admettre que la loi du 13 juillet 1793 reçut une application en matière de complant, il faut donc supposer au préalable l'abrogation de l'avis de l'An VIII et, partant, de celui de l'An X. Le projet ne vise pas à l'abrogation de ce texte. Il le considère comme sans valeur. Quant au principe de la co-propriété non plus que de l'indivision, nous n'avons pas à revenir sur la critique que nous en avons faite. Il n'est pas douteux que les droits du colon dépassent ceux du simple fermier. Mais il n'est pas douteux non plus que, par l'effet de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, le complanteur n'ait plus aucun droit à la propriété. M. Gaston Martin entend-il par propriété du colon celle que d'aucuns lui accordent sur le plant de vigne? Il ne le semble pas puisqu'il fait entrer en ligne de compte la valeur de la vigne quel que soit son état de vétusté pour 50 % au moins

de la valeur du terrain complanté *in globo*. Il faut donc en conclure qu'il n'existe pas une co-propriété indivise du propriétaire et du colon. En fait, s'il nous faut adopter le critérium désormais admis, il existe une propriété du bailleur qui porte sur le fonds lui-même, et une propriété du complanteur qui a pour seul objet le plant de vigne. Mais alors, pourquoi tenir, en tout état de cause, la vigne pour la moitié de la valeur totale de la parcelle? N'y a-t-il pas là quelque chose de choquant? Il apparaît bien que M. Gaston Martin ait été déterminé à cette évaluation par le sentiment que les droits des colons sur la vigne, droits qu'ils tirent du travail des générations qui les ont précédés, ainsi que des frais considérables qu'elles ont dû comme lui faire pour la conservation de ce bien, doivent être considérés comme l'équivalent de ceux du bailleur.

Cette seule manière d'évaluer la vigne, après l'indication des motifs qui ont déterminé la rédaction du projet de loi, suffisent à exprimer l'erreur historique autant que l'erreur juridique qui en sont à la base. Si le droit immobilier du colon ne peut, à la lumière des anciens textes et des anciennes règles de droit, être contesté, nous savons qu'il n'en est pas de même depuis l'avis du 4 Thermidor An VIII. L'expropriation du propriétaire opérerait une révolution telle, bien que localisée, qu'il ne saurait être pratiquement question d'envisager pareille solution. Nous avons exposé les critiques que nous estimions devoir faire concernant la propriété du plant de vigne. La pensée de M. Gaston Martin apparaît des plus confuses, puisque, faisant abstraction de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, et plaçant le pro-

blème sous l'angle de la loi du 17 juillet 1793, il conclut, en fait, à ce qu'il appelle une indivision, mais qui n'est en réalité qu'une propriété partagée entre deux bénéficiaires, comme dans le bail à domaine congéable, la propriété du fonds et celle des superfices.

La réforme préconisée par le projet Gaston Martin conduirait au surplus à des conséquences désastreuses pour le colon. Outre le caractère anormal au point de vue juridique de ce « duel » (il n'y a pas d'autre mot pour qualifier la vente aux enchères dont il s'agit) limité au complanteur et au colon, la lutte ressemblerait fort à celle du pot de terre et du pot de fer. L'exproprié ne serait pas celui qu'eût désiré l'auteur du projet de loi. Les colons sont souvent fort pauvres. S'ils eurent un moment une situation aisée, le partage des terres, les frais d'entretien des vignes, la mévente des vins n'ont pas tardé à la rendre critique. Comment songer que les colons qui demandent à être déchargés du paiement des sulfates et des engrais, parce qu'ils ne peuvent matériellement plus en supporter le faix, soient capables de racheter des vignes dont la valeur compte tenu du complant ne saurait être inférieure à 5.000 francs par hectare?

Mais que dire encore de cette grave atteinte au droit de chacune des parties qui consisterait à autoriser l'une et l'autre à mettre fin à un contrat perpétuel? C'est, dans un but peut-être louable, faire litière de tous les principes régissant les droits des parties. C'est en même temps, créer une sorte de monstre juridique, quelque chose il est vrai comme un abcès de fixation dont le but est de mettre fin à une maladie.

Mais ce serait, avons-nous vu, aboutir en réalité à un mal encore pire que celui qu'on cherche à guérir.

Le projet Gaston Martin a, cela va sans dire, été l'objet des plus vives critique. Du côté des propriétaires, on lui opposait l'autorité de l'avis du 4 Thermidor An VIII, ainsi que la jurisprudence unanimement admise depuis sa promulgation [1]. Du côté des complanteurs on comprit vite le danger qu'il présentait en voulant être trop favorable. La Chambre d'Agriculture de la Loire-Inférieure, par sa délibération du 14 décembre 1933, jugea à l'unanimité, cette proposition « inacceptable tant au point de vue juridique que par les conséquences de fait qui en résulteraient : inégalité de valeur fréquente des droits en présence, injustice possible dans le mode de rachat nouveau morcellement désastreux » [2]. Mais la délibération ajoute que la Chambre d'Agriculture « estime qu'il serait très utile d'étudier les moyens de réaliser la disparition des complants. Une Commission paritaire pourrait être chargée du soin de préparer un texte susceptible de donner satisfaction aux parties. »

Cette proposition de loi qui, soumise à la Commission de législation civile de la Chambre des Députés, donna lieu à un rapport fort documenté de M. de Nadaillac, député de la Nièvre, provoqua dans le pays nantais, une recrudescence d'agitation.

---

(1) Voir notamment l'article paru dans le numéro du 20 novembre 1933, de « Loire-Atlantique », Bulletin de l'Association Industrielle, Commerciale et Agricole de l'Ouest, sous la signature : L. L.

(2) Plutôt qu'au morcellement il nous apparaît que le projet Gaston-Martin eût conduit comme le dit dans son rapport, M. de Nadaillac « à la concentration de la propriété », dans les mains du propriétaire.

Les parties s'opposèrent avec plus de vigueur encore qu'auparavant. Syndicats de colons et de propriétaires entendirent rédiger et faire approuver par le Parlement des projets de loi dont l'inspiration et la rédaction se heurtaient.

Les colons auxquels le projet Gaston Martin ne manquait pas de paraître difficilement acceptable tant en fait qu'en droit, élaborèrent entre autres une proposition de loi aux termes de laquelle si la redevance était également réduite au cinquième, la fin du complant était prévue dans le cadre de la loi du 27 novembre 1918 complétée par le décret du 5 juillet 1920 et le décret-loi du 30 octobre 1935, portant réglementation du remembrement de la propriété rurale. Le principe est intéressant. Nous verrons qu'il est à la base du décret-loi du 17 juin 1938. Sans donner au complanteur un droit immobilier, la proposition envisageait néanmoins de comprendre ce droit comme constituant partie de la valeur de la parcelle. Si le propriétaire possède le fond de la parcelle, il n'en reste pas moins que le droit de complant qui le grève en amoindrit la valeur. A noter que le projet prévoyait la suppression du droit de préemption institué au profit du propriétaire par la loi du 8 avril 1898.

Le Syndicat des Propriétaires de son côté, élabora un projet dont le but était de mettre fin au régime du complant. Mais le moyen d'y parvenir était absolument différent du précédent.

S'il était admis que chacune des parties put mettre fin au contrat, par dénonciation ou résiliation, le bailleur seul en profitait. En effet, le droit du colon justifiait du paiement d'une indemnité. Mais cette

indemnité après évaluation faite par les soins d'un ou de trois experts nommés par le Président du Tribunal statuant en référé, faute d'accord amiable, devait être payée par le propriétaire qui, du fait de la résiliation, reprenait la libre disposition de la vigne. On le voit, le bail à complant n'est ici qu'un bail à ferme. La jouissance perpétuelle du colon (ou du moins indéfinie) justifie d'une indemnité. Mais il ne saurait aller plus loin. Ce projet a pour lui le mérite d'être absolument dans la ligne d'application des principes jurisprudentiels. Mais il présente deux dangers et traduit une injustice. Il livre à l'arbitraire des parties, le sort du contrat en cours (et ce sera très certainement le propriétaire qui dans la majorité des cas le dénoncera). En expropriant pratiquement le colon, le projet enlève à ce dernier sa raison d'être puisqu'il ne pourra plus cultiver sa vigne. Le caractère injuste du projet de loi résulte de ces deux dangers. Il est clair que l'expropriation du colon, même moyennant indemnité, permet au propriétaire de s'affranchir aux dépens du complanteur dont le droit apparaît en vérité, non pas de même nature que celui du propriétaire, mais d'importance égale à celui-ci.

B) Le rapport de Nadaillac et le projet de la Commission de la Législation civile

Nous avons indiqué plus haut que, soumis à l'appréciation de la Commission de législation civile de la Chambre des Députés, le projet de loi Gaston Martin avait donné lieu à un rapport de M. de Nadaillac désigné par ses collègues en qualité de rapporteur.

Ce rapport débute par une étude historique du complant nantais. L'auteur y renouvelle les affirmations maintes fois rencontrées et critiquées par nous et qui consistent à faire du complant nantais. un contrat « *sui generis* » possédant une nature particulière, et régi par « statut » spécial. Et M. de Nadaillac de faire état tant de l'ordonnance de l'Intendant de Bretagne que de la décision des Etats de cette province. Néanmoins la pensée de l'auteur est, sur ce point, des plus nuancées. Et s'il admet que le complant nantais ait subi une évolution particulière, du moins lui assigne-t-il, semble-t-il, une origine semblable à celle des autres complants [1].

Pour caractériser la nature du complant nantais, M. de Nadaillac fait appel à l'autorité de Boulay-Paty. Nous savons sur ce point à quoi nous en tenir. Il indique que le principe « morte la vigne, mort le bail » n'est apparu qu'à partir de 1842. Ceci n'est pas tout à fait exact. L'arrêt de la Cour de Poitiers en 1806 faisait déjà état de ce principe. Encore le contrat litigieux en faisait-il état de manière précise. Nous en

---

(1) Par exemple M. De Nadaillac écrit : « ...quelques « années auparavant, vers la même époque (1718) un arrêt du « Parlement de Paris, visant tous les complants sauf celui « de Bretagne (affirmation parfaitement inexacte : V. Sibille, « *op. cit.*, p. 309), définissait le droit du colon réel, immobilier, « susceptible d'hypothèque. On voit donc le complant nantais, « prendre seul une direction entièrement divergente, et se « poser comme un contrat créant au profit du colon un droit « exclusivement mobilier. »

Nous ne reviendrons pas sur la critique de pareille conception, directement inspirée de l'argumentation de Hervé et de Boulay-Paty. Nous avons voulu traduire que M. de Nadaillac, comme tant d'autres, a été frappé par le fait que la ressemblance du complant nantais, avec les autres sortes de complants, lui interdit d'avoir une origine différente.

connaissons les raisons. « Les vieilles coutumes, écrit le rapporteur, ne prévoyaient pas sa mort. » Puis il rappelle l'état de la question depuis l'invasion du phylloxera. Et il en arrive à la critique du projet Gaston Martin, dont il propose au nom de la Commission, d'écarter la solution proposée, « et cela, dit-il, malgré le très grand avantage qu'elle présente d'amener rapidement la disparition du contrat de complant ». Pour justifier sa position, M. de Nadaillac fait particulièrement état du danger que présenterait la licitation pour le petit colon, licitation qui, au surplus, serait mauvaise, parce qu'elle tendrait à la concentration de la propriété, non à sa diffusion.

Repoussant la prétention des colons d'obtenir le droit au rachat, le rapporteur admet néanmoins qu'ils possèdent un droit « qui va plus loin que la souche plantée » et qu'on doit leur tenir compte qu'au début du contrat, ce sont eux qui ont valorisé une terre inculte.

Par ailleurs, la durée beaucoup plus réduite de la vigne, les frais qui incombent au colon et qui fatalement déséquilibrent totalement le rapport établi par l'ancien contrat entre lui et son propriétaire, justifieraient de la possibilité pour le premier d'invoquer la théorie de l'imprévision pour demander la révision du contrat.

C'est en tenant compte de ces deux ordres de considérations que les buts à poursuivre devront être d'adoucir pour les colons les contrats en cours et faciliter l'extinction du contrat en ouvrant au colon une procédure commode pour y parvenir.

La Commission de législation civile aboutit à substituer à la proposition Gaston-Martin un texte différent qu'il n'est pas inutile d'analyser brièvement [1].

Tout d'abord, la Commission, reprenant l'idée émise par les colons et dont le principe ne rencontra aucune opposition de la part des propriétaires, proposait la réduction de la redevance du quart au cinquième, en supposant que le propriétaire ne contribue pas aux frais de sulfate.

---

(1) Ce texte est le suivant :

Article Premier. — Dans les baux dits baux à complants de vigne, tels qu'ils sont définis par les usages locaux, de la région nantaise, et qui laissent à la charge du colon la totalité des anticryptogamiques, la redevance due au propriétaire ne pourra être supérieure au cinquième du produit total.

Art. 2. — Tout colon qui voudra mettre fin au bail et délaisser la ou les parcelles complantées aura droit à indemnité.

Pour jouir de ce droit, il devra aviser le propriétaire par lettre recommandée de son intention de délaisser, avant le 1er janvier de chaque année.

Une Commission de trois experts, choisis les deux premiers par chacune des deux parties, le troisième par les deux premiers, et en cas de désaccord par le Directeur des Services Agricoles, sur une liste dressée par la Chambre d'Agriculture du département, examinera la ou les parcelles délaissées en vue d'évaluer l'indemnité à verser au colon.

Cette indemnité comprendra deux parties : la première tiendra compte de la valeur de la vigne en terre, de sa productivité, du temps qui lui reste à vivre; la deuxième sera en fonction de la qualité du sol et de son exposition; elle sera par hectare de 500 francs au moins et de 1.000 francs au plus. Cette indemnité sera payable aussitôt l'estimation faite, et le reçu du paiement fera preuve de la rupture de tout lien de droit entre les parties.

Art. 3. — Si, par suite de vieillissement, de maladie ou pour toute autre cause, la vigne complantée dépérit au point que le colon estime sa replantation nécessaire, il peut la replanter à ses frais et continuer ainsi sans modification le contrat de complant tel qu'il a été défini article premier. Mais dans ce cas, et à dater de la plantation des nouveaux ceps, la redevance du cinquième au sixième, toutes les autres conditions du contrat de complant demeurant conformes au usages locaux.

Si le colon veut laisser au propriétaire les frais de la replantation, il l'en prévient par lettre recommandée. Cette démarche

Mais l'idée la plus intéressante du projet est celle qui consiste à indemniser le colon non seulement de la valeur de la souche, mais de la perte du droit de complant. Reportons-nous à l'exposé des motifs : « Avant le début du contrat de complant, la parcelle intéressée était une friche. Elle a été travaillée et ameublée pendant des générations; elle est devenue une terre de rapport apte à toute culture; même privée de ces ceps elle vaut plus qu'avant d'être complantée, et le propriétaire doit tenir compte au colon qui délaisse de la somme d'efforts dépensée par lui et ses devanciers. »

Mais, ajoute le rapporteur, « cette notion d'indemnité de terrain n'est d'ailleurs pas nouvelle. Lors de la crise phylloxérique du XIXe siècle, les propriétaires de la région n'ont jamais usé du droit strict que leur donnait la jurisprudence pour expulser leurs colons; beaucoup ont racheté le complant à des prix variant de 200 à 800 francs l'hectare, plus la valeur des souches [1]. Votre Commission ne vous propose donc en définitive que de codifier un usage ancien ».

équivaut à la dénonciation du contrat de complant et entraîne son remplacement par un bail d'une durée maxima de trente années, par lequel le propriétaire fournira le plant, le fil de fer, les piquets, les anticryptogamiques et les insecticides, le fermier assurant tous travaux, et partageant en outre la récolte par moitié dans les conditions où elle se partage actuellement par quart.

Les plants fournis par le propriétaire devront être choisis sur une liste dressée et tenue à jour par la Chambre d'Agriculture du Département.

Il sera stipulé dans le bail qu'il sera cessible par le colon dans les conditions où le complant peut être cédé.

(2) Rapport fait au Sénat par M. Lecour Grandmaison, session de 1898, n° 23.

M. de Nadaillac voit, en pratique, un avantage considérable à l'application de pareil principe. Elle permettrait au petit colon qui possède seulement quelques pieds de vigne de les délaisser au lieu de s'y accrocher, faute d'en trouver un prix suffisant et de recevoir en retour une indemnité.

A combien s'élèvera cette indemnité? Elle ne saurait être, par hectare, inférieure à 500 francs, ni supérieure à 1.000 francs et devrait être déterminée par experts.

Enfin, dans un dernier article, le projet de la Commission de législation civile envisage le cas où, par suite de dépérissement de la vigne, le colon désire procéder à sa replantation. Le colon pourra, en ce cas, replanter à ses frais sans modification du contrat en cours. Mais, en conséquence, la redevance subirait une nouvelle diminution et tomberait au sixième « toutes les autres conditions du contrat de complant demeurant conformes aux usages locaux ».

Au cas où le colon ne voudrait pas supporter les frais de la replantation, le projet de la commission de législation civile lui permet de dénoncer le contrat et de le remplacer par un bail de trente ans au maximum, aux termes duquel le propriétaire devrait fournir le plant, le fil de fer, les piquets, les anticryptogamiques et les insecticides, le fermier assurant la main-d'œuvre. En ce cas, la récolte se partagerait non plus par quart, mais par moitié. Le bail demeurerait cessible par le colon. A noter que le droit de préemption dont l'exposé des motifs semblait envisager la suppression, subsisterait, aux termes du nouveau projet, puisque la cession de bail pourrait avoir lieu dans les conditions où le complant peut

être cédé et qu'aucun texte ne supprime ni ne modifie le droit de préemption du bailleur.

Le projet de la Commission de législation civile de la Chambre des Députés ne fut sanctionné par aucun vote et les travaux de la quinzième législature prirent fin sans qu'aucune solution ait été apportée au problème du bail à complant.

Ce projet appelle quelques commentaires : nous entendons, sur ce point, nous expliquer brièvement. Le projet apportait, en ce qui concerne le coût des produits anticryptogamiques, une solution satisfaisante. Moyennant paiement de ceux-ci par le colon, le propriétaire verrait la redevance réduite du quart au cinquième. Sur ce point l'accord des parties était pratiquement réalisé. La loi nouvelle, en réalité, se bornait à le constater et à le sanctionner.

Beaucoup plus critiquables, à notre sens, apparaissent les solutions envisagées pour mettre fin au bail à complant. Elles sont, savons-nous, de deux sortes.

Dans le premier cas, le colon peut délaisser la parcelle complantée, c'est-à-dire « déguerpir », pour reprendre l'ancienne terminologie.

Dans le escond cas, et à défaut de replantation par le colon, le bail à complant sera remplacé par un bail à terme d'une durée qui ne saurait excéder trente années. Nous ne faisons pas état de la possibilité pour le colon de replanter la vigne, puisque, en pareil cas, à part la réduction de la redevance au sixième de la récolte, les règles du contrat ne reçoivent aucune modification.

Mais il apparaît immédiatement combien dangereuses pourraient devenir, en pratique, les disposi-

tions de ce projet de loi. En effet, il aboutirait à brève échéance à la dépossession du colon. Sans doute est-il difficile de parvenir, non pas seulement à mettre tout le monde d'accord, mais à aboutir à une solution à la fois humaine et juste. Pareille préoccupation n'a pas échappé au rapporteur. « Votre Commission, dit M. de Nadaillac, aurait été heureuse de faciliter un autre mode d'extinction de contrat, par la réunion des deux droits sur une seule tête, et de préférence sur celle du colon. Il n'est pas inutile d'exposer ici pourquoi la réalisation de ce désir très légitime et si souvent exprimé n'a pas semblé possible.

« Il est facile, quand un colon vend son droit sur une parcelle, d'accorder au propriétaire un droit de préemption; la procédure de notification du prix convenu avec un délai d'option est facile et offre des précédents. On peut seulement remarquer qu'inscrire dans la loi ce droit de préemption du propriétaire n'est pas indispensable; si le colon pense trouver plus d'argent chez son bailleur que chez les autres acheteurs, il saura fort bien lui faire la proposition; mais quand il s'agit d'accorder le même droit au colon, en cas de vente par le propriétaire, la réalisation est fort malaisée.

« Un propriétaire ne vend pas une ou deux parcelles, il vend « son clos », grand vignoble de plusieurs hectares morcelé en soixante ou quatre-vingt parcelles différentes; et ces ventes s'opèrent toujours à l'amiable par l'intermédiaire d'un marchand de biens, commerçant spécialisé qui garantit au vendeur un prix minimum et détaille au mieux l'ensemble du bien dont il s'est chargé.

« Mais alors, comment soixante ou quatre-vingt colons intéressés exerceront-ils leur droit de préemption? La constitution d'un syndicat de colons ayant au même moment la volonté et le pouvoir d'acheter chacun leur part du fonds est, pour qui connaît le paysan français, une opération presque impossible; il y aura toujours une proportion considérable d'abstentions. Or, la préemption est convenable à la condition qu'elle porte sur l'ensemble de la chose vendue; il y a là un obstacle infranchissable que votre Commission ne peut que signaler. »

La dépossession des colons aboutit à un résultat grave et que nous avons déjà signalé; ils sont privés de l'objet de leur travail : la vigne. L'indemnité qu'ils recevraient ne leur permettrait pas d'acquérir des vignes franches en qualité suffisante pour les faire vivre. De plus, le colon ne déguerpira, la plupart du temps, que pour éviter de faire les frais d'une replantation. De ce fait, l'indemnité qu'il recevra sera plus faible. Mais le propriétaire reculera également dans bien des cas devant le coût de la reconstitution de ses parcelles, qui pour lui, se trouve encore grevé du prix élevé de la main-d'œuvre. Aussi bien préférera-t-il arracher les vignes et y substituer d'autres cultures.

Contraindre le colon à replanter, n'est-ce pas plutôt le contraindre à délaisser la vigne, ou, comme le prévoit le second paragraphe de l'article 3 du projet, à dénoncer le contrat? Or, la dénonciation du contrat, en entraînant son remplacement par un bail à ferme de longue durée aboutit sans conteste à priver le colon de ses droits séculaires. Le choix qui lui est laissé de replanter ou de délaisser la vigne n'est-il

pas trop rigoureux? N'aurait-il pas été possible de laisser subsister le contrat en faisant participer dans une proportion évidemment plus faible que le colon, le propriétaire du terrain aux frais de la replantation?

Quoiqu'il en soit, et si le projet atteignait son but, c'est-à-dire parvenait à réaliser un regroupement de la propriété, il ne pourrait s'agir que d'un regroupement à sens unique et à la disparition, non pas seulement du complant, mais de la culture de la vigne sur une surface importante.

Tels seraient, à notre sens, les résultats pratiques auxquels n'eût pas manqué d'aboutir le projet de la Commission de législation civile de la Chambre des Députés, s'il avait été voté. Mais quelles observations d'ordre juridique appelle-t-il?

Tout d'abord, si on admet que le bail à complant est limité à la durée de la vigne, ce principe subit une entorse pour la seconde fois. Après la loi du 8 mars 1898, le projet que nous étudions autorise la replantation de la vigne par le colon. Sans doute le principe est-il historiquement inexact et le fait qu'on permette au colon de reconstituer la vigne indique-t-il bien ceux d'un simple fermier. Mais n'est-ce pas sans cesse donner au complant un statut nouveau que de l'adapter législativement aux nécessités du moment?

En outre, la proposition de loi nouvelle emporte, par le fait même, novation au contrat. Toujours les soins de la vigne ont incombé au colon, et la redevance fixée au même taux, le quart ou le tiers de la récolte.

Mais cependant, mieux que tout autre projet que nous ayons eu à examiner et critiquer, celui-ci

cherche à conserver l'essentiel des droits des parties. Il faut bien reconnaître que l'indemnité payable au colon après le délaissement n'est que l'application, sanctionnée législativement, de la pratique séculaire qui voulait que le bailleur indemnisât du montant du complant le preneur qui faisait exponce. De plus, le problème de la nature du bail à complant demeure en suspens comme après la loi de 1898, puisque, après avoir admis le droit du preneur à replantation, l'article 3 du projet prend soin d'indiquer que toutes les autres conditions du contrat demeurent conformes aux usages locaux.

§ IV

DE QUELQUES SOLUTIONS ADOPTEES EN PRATIQUE

L'acuité avec laquelle se posait aux environs des années 1932 à 1938 le problème des complants a incité, en l'absence de toute législation, certains propriétaires à obtenir de leurs colons, des accords amiables.

Les uns, après avoir autorisé la replantation des vignes, admirent, ne faisant en cela que s'inspirer de la solution proposée par la Commission de législation civile de la Chambre, que la redevance fût réduite, étant entendu que le colon aurait la jouissance entière pendant les cinq années qui suivraient la replantation et devrait fournir les frais de sulfatage et d'entretien de la vigne. Lorsque l'état des vignes n'était pas tel qu'il fallut avoir recours au remplacement des ceps, une entente intervint fréquemment sur la base d'une participation importante du pro-

priétaire dans la fourniture des sulfates et des produits insecticides.

D'autres solutions furent envisagées; elles consistaient dans la conclusion de baux de trente ans, durée approximative de la vigne greffée.

Enfin, il convient de signaler une initiative heureuse. Elle émane d'un propriétaire de vignes qui possédant des parcelles situées en différents endroits éloignés les uns des autres réussit à opérer un véritable « remembrement », ou groupement de ces parcelles en ouvrant aux colons le droit à la propriété. Ce regroupement permettait de constituer autour de la maison du maître un clos de vignes franches, vignes en compensation desquelles les anciens colons recevaient d'autres parcelles affranchies du droit de complant, plus éloignées du domaine de l'ancien propriétaire, chacun d'eux dans les conditions qui leur étaient le plus favorables. Le partage s'opérait en ce cas dans la proportion observée lors de l'expropriation opérée au début du siècle par le département de la Loire-Inférieure pour l'établissement de la ligne du chemin de fer d'intérêt local de Nantes à Legé et que traversait le vignoble, c'est-à-dire sur les bases d'un partage par moitié.

Telles étaient les premières recherches d'une solution pratique au moment où fut promulgué le décret-loi du 17 juin 1938.

CHAPITRE II

La publication du Décret-Loi du 17 Juin 1938

§ I

Le 17 juin 1938, le Gouvernement prit, en vertu de la loi du 13 avril 1938 sur le redressement financier, le décret-loi suivant qui fut inséré au *Journal Officiel* du 1er juillet 1938.

DÉCRET DU 17 JUIN 1938

tendant à l'abrogation du régime exceptionnel de propriété appelé complant.

(V. *Journal Officiel* du 1er juillet 1938).

Vu la loi du 8 mars 1938 sur les vignes à complant,

Vu la loi du 13 avril 1938 tendant au redressement financier,

TITRE PREMIER

Modifications au régime du bail à complant

ARTICLE PREMIER. — Dans le régime des vignes à complant, quelles qu'en soient les dénominations : contrat de complant, bail à complant toute autre analogue, la redevance due au propriétaire conti-

nuera, à dater de la promulgation du présent décret, d'être versée dans les conditions consacrées par l'usage local, mais sera réduite, sauf pour les producteurs directs, du tiers au quart ou du quart au cinquième. Cette réduction exclut pour le complanteur tout droit à réclamer les fournitures de substances anticryptogamiques ou autres que les propriétaires auraient pu consentir par des accords antérieurs.

Art. 2. — Si l'une des parties juge nécessaire la replantation de la vigne, elle devra se mettre d'accord avec l'autre. En cas de désaccord, elles devront recourir obligatoirement à l'arbitrage du directeur départemental des services agricoles ou de son suppléant, statuant comme amiable compositeur à la requête de la partie la plus diligente, parties entendues au dûment appelées.

Un délai maximum de quatre ans est accordé pour la reconstitution de la vigne à partir du 1er avril suivant la dernière récolte. Le reconstitution sera faite avec les cépages choisis d'un commun accord entre le complanteur et le propriétaire. En cas de désaccord, le greffage aura lieu sur plant américain et avec un cépage identique à celui de l'ancien vignoble.

Dans tous les cas, le choix des cépages sera fait conformément aux lois et décrets en vigueur.

Art. 3. — La replantation sera faite entièrement aux frais du complanteur : toutefois, à titre de compensation il jouira gratuitement du sol, les deux premières années après la première vendange. Si la replantation n'est pas faite au printemps de la troi-

sième année, le propriétaire pourra exiger à partir de la fin de la deuxième année un prix de fermage établi sur la moyenne appliquée pour les terres de culture dans la région. En outre, le complanteur ne commencera à verser le quart ou le cinquième que pour la récolte correspondant à la cinquième pousse après la replantation. Il devra assurer tous les frais de culture et de traitement anticryptogamique et la redevance réduite au quart ou au cinquième continuera d'être versée conformément au contrat, et, à défaut, de la façon consacrée par les usages locaux.

Titre 2

Mesures tendant à faciliter la disparition du bail à complant

Art. 4. — A dater de la promulgation du présent décret, lorsqu'un accord amiable préalablement tenté ne sera pas intervenu dans l'année de cette promulgation, il pourra être procédé à un aménagement entre propriétaires et complanteurs, des terres soumises au régime des vignes à complant.

Les opérations correspondantes auront lieu à la demande, soit du propriétaire du domaine soumis à ce régime, soit de la majorité des complanteurs exploitant au moins les deux tiers de la superficie complantée de ce domaine.

Toutefois, l'aménagement ne pourra être imposé au propriétaire lorsque la superficie d'un même domaine sera inférieure à 15 ares; dans ce cas, le propriétaire aura le droit de racheter le complant, soit en espèces, soit en terre, à son choix.

La demande devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, elle sera adressée soit par le propriétaire à chacun des complanteurs, soit au propriétaire par la majorité des complanteurs, telle qu'elle est fixée à l'alinéa 2 du présent article.

L'aménagement aura pour effet d'affranchir la propriété en attribuant au propriétaire et à chaque complanteur une parcelle de terrain proportionnellement équivalente en valeur de productivité aux droits constatés au moment des opérations, compte tenu des conditions locales et déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs.

Lorsqu'il y aura lieu à aménagement, le propriétaire fixera à son choix, l'assiette des terres qui seront attribuées aux complanteurs à la seule condition que la parcelle attribuée à chaque complanteur soit d'un seul tenant.

Le paiement d'une soulte en espèce sera exceptionnellement autorisée, s'il y a lieu d'indemniser le propriétaire ou les complanteurs de plus-values, telles clôtures, arbres, fumures, ensemencements, et autres améliorations incorporés au sol.

L'estimation des droits devant servir de base au parcellement ainsi que l'évaluation éventuelle des soultes, sera effectuée par une Commission arbitrale composée du Président du Tribunal civil ou de son délégué, président; de l'Ingénieur en chef du Génie rural ou de son suppléant; du Directeur des Services agricoles du département ou de son suppléant et de quatre membres : deux propriétaires et deux complanteurs choisis par leurs Syndicats respectifs ou à défaut par la Chambre d'Agriculture par des per-

sonnes étrangères au domaine. A leur défaut, la Chambre d'Agriculture choisira deux propriétaires et deux fermiers ou métayers offrant la garantie de compétence désirable.

Le secrétariat de la Commission sera assuré par le greffier du Tribunal civil.

La Commission statue souverainement en fait. Sa décision est prise à la majorité, et n'est susceptible que de recours devant la Cour de Cassation pour incompétence, excès de pouvoir, ou violation de la loi.

Cette estimation devra être telle que la part attribuée en toute propriété aux complanteurs ne pourra excéder 60 % de la valeur du bien, si l'état de la plantation se présente dans les conditions les plus favorables, ni être inférieure à 15 % dans le cas contraire.

Le parcellement, et s'il y a lieu, le regroupement éventuel par intéressé des parcelles, de façon à éviter les enclaves, seront effectués avec le concours du service du Génie rural, comme en matière de remembrement.

A cet effet, les complanteurs se réuniront en associations syndicales libres ou seront réunis en associations syndicales autorisées dans les conditions prévues par les décrets-lois du 30 octobre 1935 et par le réglement d'administration publique du 1er septembre 1936 sur le remembrement de la propriété rurale. Toutefois, la Commission prévue à l'article 4 de ce dernier décret n'aura pas à se réunir. Sa décision sera remplacée par la décision de la Commission arbitrale prévue au huitième alinéa du présent article.

Art. 5. — Les contrats conclus ou les sentences prononcées entre propriétaires et complanteurs qui opéreront rachat ou échange, parcellement ou regroupement de parcelles, remembrement et, d'une manière générale, mettant fin aux baux à complant, seront transcrits conformément aux dispositions de l'article premier, § 1er, de la loi du 23 mars 1855, modifié et complété par le décret du 30 octobre 1935.

Art. 6. — Par le seul fait de cette transcription les privilèges et hypothèques de toute nature pouvant grever les fonds complantés du chef du bailleur ou de ses précédents propriétaires, seront cantonnés de plein droit sur la parcelle affranchie attribuée au bailleur ou sur partie de cette parcelle.

Dans les communes où le bail à complant est translatif de propriété au profit des complanteurs, les privilèges ou hypothèques pouvant grever le fonds du chef des complanteurs ou de leurs auteurs, seront cantonnés de la même façon sur la parcelle attribuée en toute propriété aux dits complanteurs.

Le Conservateur des Hypothèques sera tenu d'opérer d'office la radiation des inscriptions existant du chef des propriétaires ou de leurs auteurs en tant qu'elles portent sur les biens attribués aux propriétaires.

Le même cantonnement aura lieu de plein droit aux cas d'emphytéose et d'usufruit.

Les effets des contrats ou sentences seront opposables aux preneurs de baux ordinaires consentis par le bailleur ou le complanteur, lorsque les biens objets de ces baux seront compris dans les opérations de rachat ou échange, parcellement ou regroupement de

parcelles, remembrement et d'une manière générale dans toutes opérations mettant fin aux baux à complant.

Les tiers intéressés auront toujours le droit de présenter leurs dires et observations devant la Commission prévue à l'article 4 devant qui ils seront convoqués à cet effet, et qui statuera sur la réparation du préjudice qu'ils auront pu subir.

Art. 7. — Un droit de préemption semblable à celui qui est organisé par l'article 3 de la loi du 8 mars 1898 pourra être exercé :

1° Par le propriétaire, en cas de vente du droit de complant, qui grève son immeuble;

2° Par le complanteur en cas de vente de l'immeuble grevé de son complant, lorsqu'il s'agit d'une parcelle dont il est le seul colon.

Art. 8. — Pour l'exécution des opérations prévues au titre II du présent décret, il sera constitué une Commision composée :

1° De l'ingénieur en chef du Génie rural, ou de son suppléant, président;

2° Du Directeur des Services agricoles du département ou de son suppléant;

3° D'un délégué des propriétaires et d'un délégué des complanteurs nommés comme il est dit à l'art. 4.

Cette Commission fixera l'ordre et la cadence dans laquelle seront faits le parcellement et le remembrement. En cas de partage, la voix du Président sera prépondérante. Les décisions prises à la majorité, sont sans appel, sauf pourvoi devant le Conseil d'Etat, pour incompétence, excès de pouvoir et violation de la loi.

Titre III

Dispositions Générales

Art. 9. — Tous actes exclusivement relatifs à l'exécution de la présente loi, et s'y référant expressément sont dispensés des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques, autres que le droit de mutation à titre onéreux, et la taxe hypothécaire sur les ventes, les soultes ou les plus-values d'échanges.

Art. 10. — Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'exécution du présent décret et notamment :

1° Les modalités de l'intervention du service du génie rural;

2° La procédure dans les cas de contestation, ainsi que le mode de répartition des frais;

3° Les conditions de rémunération du secrétaire des Commissions instituées par le présent décret.

Art. 11. — Le délai pendant lequel pourront être replantées les vignes qui seront arrachées après les aménagements prévus par le présent décret sera de quinze ans, à compter du 1er août qui suivra leur arrachage. Les déclarations d'arrachage et de replantation seront faites dans les formes prescrites par la législation actuellement en vigueur.

A titre transitoire, pour les vignes soumises au régime du complant, et qui ont été arrachées depuis le 1er octobre 1931, un délai de six mois à dater de la promulgation du présent décret est accordé pour effectuer les déclarations prescrites par la législation en vigueur au nouveau propriétaire (ancien proprié-

taire ou ancien complanteur) s'il a déjà été procédé aux aménagements prévus au propriétaire et au complanteur dans le cas contraire.

Art. 12. — Sont et demeureront abrogés toutes dispositions et tous usages contraires au présent décret.

Art. 13. — Le présent décret sera soumis à la ratification des Chambres, dans les conditions prévues par la loi du 13 avril 1938.

Art. 14. — Le Président du Conseil, ministre de la Défense Nationale et de la Guerre, le Garde des Sceaux, ministre de la Justice, le Ministre des Finances et le Ministre de l'Agriculture sont chargés, chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

§ II

CIRCONSTANCES QUI ONT PRECEDE LA PROMULGATION DU DECRET

La XV[e] législature s'était achevée, avons-nous dit, sans que le Parlement eût discuté du projet de loi élaboré par la Commission de législation civile de la Chambre.

Au moment où, en 1936, s'ouvrait la seizième législature, le problème des complants n'avait rien perdu de son acuité. Les vignes mouraient rapidement. Un an, deux ans peut-être, et le vignoble serait dépeuplé; cependant les années au cours desquelles on avait

présenté au Parlement divers projets de lois sur la matière, avaient vu décroître le nombre des vignes à complant. Nous en avons expliqué la cause. Nombre de propriétaires avaient offert à leurs colons de régler amiablement la question. S'il faut en croire des chiffres cités en 1937, à la Chambre des Députés, les vignes à complant, en 1936, n'auraient couvert pour le département de la Loire-Inférieure qu'un millier d'hectares, au lieu de 1.514 hectares en 1932 [1]. Il ne peut s'agir toutefois que de chiffres approximatifs, la dernière statistique officielle dressée par la Direction des Services agricoles du département de la Loire-Inférieure et résultant d'une enquête effectuée auprès des maires des communes viticoles de ce département, remontant à cette dernière date [2].

Deux députés de la Loire-Inférieure, représentant au Parlement les deux circonscriptions où se rencontraient encore des vignes à complant, MM. Jean Lecour Grandmaison, fils du rapporteur au Sénat de la loi du 8 mars 1898, et M. Thiéfaine, déposèrent le 5 juin 1936 sur le Bureau de la Chambre des Députés, une « proposition de loi tendant à l'abrogation du régime exceptionnel de propriété appelé complant ». Deux ordres de motifs inspirèrent les rédacteurs de ce projet. Il s'agit en premier lieu de raisons d'ordre économique et que nous connaissons : la fin des vignes greffées, le coût des sulfatages et des insecticides, les frais d'épandage, l'acquisition du matériel nécessaire

(1) Rapport dressé par M. Moreau, député du Maine-et-Loire, au nom de la Commission chargée d'étudier le projet de loi déposé par MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine.

(2) Voir à la page suivante le tableau dressé à cette époque par la Direction des Services Agricoles du département de la Loire-Inférieure.

TABLEAU ANNEXE

A un Rapport dressé par M. le Directeur des Services Agricoles de la Loire-Inférieure, le 10 Décembre 1932 et adressé à M. le Ministre de l'Agriculture

COMMUNES	Superficie totale du vignoble 1932	Superficie des vignes à complant 1895	Superficie des vignes à complant 1932	Nombre de colons 1932	Nombre de propriét.
	Ha.	Ha.	Ha.		
Le Loroux-Bottereau ..	1.160	350	151	258	66
Vallet	1.503	600	267	300	39
Saint-Fiacre	225	60	58	180	7
La Regrippière	216	50	30	87	8
Le Landreau	630	200	160	320	19
La Haie-Fouassière	550	230	100	180	16
St-Julien de Concelles.	315	100	180	84	18
La Chap.-Basse-Mer ...	490	50	8	66	7
Haute-Goulaine	400	100	39	118	19
Remouillé	98	20	4,70	23	3
Gorges	532	150	110	180	25
Maisdon	600	280	120	150	2
Mouzillon	552	150	77	266	17
Aigrefeuille	130	20	0,80	4	3
Vertou	1.050	400	32	178	18
La Chapelle-Heulin ...	520	100	125	230	12
Château-Thébaud	300	100	55	200	10
Basse-Goulaine	126	30	1	8	1
Monnières	500	150	104	178	17
La Renaudière	50	10	0,80	10	4
Barbechat	165	30	0,50	80	2
Ste-Lumine de Clis.....	113	20	20	80	2
St-Hilaire de Clis.	74	—	1	9	1
Montbert	180	—	14	56	3
Clisson	150	20	1	8	1
TOTAUX	11.129	3.370	1.514,90	3.213	330

Ce tableau nous a été très obligeamment communiqué par M. Chaquin, directeur des Services Agricoles de la Loire-Inférieure.

à ces divers soins. En second lieu, la loi nouvelle doit avoir pour objet de permettre aux colons dont la vigne meurt, de recevoir une indemnité en nature qui ne les contraigne pas à abandonner leur région, leur maison en les privant par le jeu des principes en cours concernant la fin du contrat de complant de leur gagne-pain ou en imposant à la terre un morcellement indéfini. Pour résoudre la première catégorie de difficultés, la réduction du quart au cinquième est proposée, de même qu'au cas de replantation il est envisagé pendant les quatre années qui suivent cette opération, une jouissance exclusive de la terre par le colon. « De plus, écrivent les auteurs de la proposition de loi, il paraît nécessaire de faire cesser ce contrat qui est une entrave à l'amélioration des conditions économiques de la culture; les colons ne cultivent plus que mal et à petit rendement; les propriétaires ne touchent plus que de maigres redevances : tous y perdent. Les plus sages cherchent à faire disparaître le contrat, soit par affranchissement, soit par échange et partage de terrains, le plus grand nombre ne sait comment en sortir et s'obstine à ne pas se mettre d'accord. »

Mais comment réaliser cette disparition?

Le projet de loi repose sur deux principes. Le premier sanctionne le droit de propriété incommutable du bailleur sur le terrain complanté. Le second admet pour le colon la possession de l'encépagement et un droit de jouissance imprescriptible.

Pour éviter le rachat exclusif par l'une des parties qui aboutit en fait à la dépossession de l'autre, pour ne pas se borner à un simple partage de terrains, qui

aboutirait à un morcellement contraire à l'esprit du projet de loi, ses auteurs ont fait appel à l'application des lois sur le remembrement de la propriété rurale, auxquelles un projet de loi dont nous avons procédé à l'analyse rapide, avait déjà proposé de recourir [1]. Pour apprécier la valeur des droits des parties, une Commission arbitrale serait saisie par celles-ci à l'effet de déterminer la part de chacun. « L'évaluation

---

(1) Cette législation se compose de quatre textes :

1° La loi de base du 27 novembre 1918; 2° Le décret d'administration publique portant application de la loi précitée, du 5 juillet 1920; 3° Le décret-loi du 30 octobre 1935; 4° Le règlement d'administration publique du 1er septembre 1936, modifiant et abrogeant la loi du 27 novembre 1918 sur le remembrement de la propriété rurale.

Quel est le but de cette législation? C'est, répond l'article 15 du décret-loi du 30 octobre 1935 « l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis ». Il s'agit, en effet, d'éviter la progression du morcellement des terres, facteur d'appauvrissement, en même temps qué conduisant à la désertion des campagnes.

Comment parvenir à ce but? L'exposé des motifs du texte soumis en 1918 à l'appréciation du Sénat, s'exprime en ces termes : « Le remembrement est la mise en commun momentanée des terres morcelées et enchevêtrées d'un territoire suivi de la redistribution aux intéressés d'îlots continus, d'accès indépendants et composés de terres équivalentes, soit en étendue, soit en qualité à celles qu'ils ont apportées à l'opération. » L'article 2 du décret-loi du 30 octobre 1935 décrit le mécanisme de l'opération. « Les échanges auxquels donne lieu le remembrement collectif se font en nature. Ils ont pour objet d'attribuer à chaque propriétaire une superficie de terre proportionnellement équivalente en valeur de production à celle des terres possédées par lui dans le périmètre embrassé par le remembrement, en tenant compte des conditions locales et déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs. »

La participation des intéressés aux opérations du remembrement est placée sous le principe syndical. Le but du règlement d'administration publique du 5 juillet 1920 est, en effet, de régler l'organisation, la nature et le fonctionnement de ces syndicats. L'organisme de décision qui procède aux opérations et estime la valeur des lots consiste en une Commission présidée par le Juge de Paix du canton. La composition et les fonctions de cette Commission ont été modifiées et déterminées par le décret-loi du 30 octobre 1935.

« des parcelles, dit l'article 4, alinéa 3 du projet, « comprendra, d'une part, pour le propriétaire : la « valeur du fonds, diminuée de 20 % représentant « la charge du contrat dont il est grevé.

« D'autre part, pour le complanteur : 1° la valeur « de la plantation par clos ou domaine; 2° la valeur « de cession du contrat de complant estimé 20 % de « la valeur du fonds.

« Le partage devrait, en outre, s'effectuer sous le « contrôle d'une Commission qui aurait pour objet « de fixer l'ordre et la cadence dans lesquels sera fait « le remembrement. »

Le projet envisage ensuite les conditions de la mainlevée des hypothèques sur la partie revenant au complanteur et dont les frais seraient à la charge du propriétaire, ainsi que le bénéfice des réductions des droits de timbre et d'enregistrement prévus par les lois du 3 novembre 1884 sur les échanges de biens ruraux et de la loi du 27 novembre 1918, sur le remembrement.

A signaler enfin, et nous en aurons terminé avec l'analyse du projet, la suppression du droit de préemption institué au profit du propriétaire par la loi du 11 mars 1898. « Ce droit, dit l'exposé des motifs, n'existait pas dans le contrat originel, n'a pas de réciprocité au profit des colons et a donné lieu à des abus. »

Tel est dans son ensemble, le projet de loi qui a directement inspiré le décret du 17 juin 1938.

Ce projet fut soumis à l'étude de la Commission de législation civile de la Chambre des Députés qui désigna en qualité de rapporteur, M. Gaston Moreau, député du Maine-et-Loire. La Commission aboutit à

la rédaction d'un texte nouveau [1] proposé à la Chambre en 1937, texte lui-même modfié et remanié en 1938 [2]. C'est ce dernier texte qui, à quelques modifications de détails près, fut adopté par le Gouvernement et promulgué sous forme de décret [3].

---

(1) N° 2.677 de la seizième législature.

(2) N° 3.938 de la seizième législature.

(3) Le jour où la discussion du projet vint en audience publique, la Chambre au début de la séance et sans discussion décida du renvoi du texte à la Commission. C'est l'intervention des parlementaires de la Loire-Inférieure et notamment de celle de M. Lecour Grandmaison auprès du Ministre de la Justice, M. Paul Reynaud, qui détermina le Gouvernement qui bénéficiait alors des pleins pouvoirs, à prendre par décret la mesure que l'on sait.

CHAPITRE III

Analyse et critique du décret du 17 Juin 1938

§ I

ANALYSE DU DECRET

Titre Premier

Modifications au régime du bail à comptant

L'article premier du décret est l'exacte reproduction de l'article correspondant du projet déposé par MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine. Il décide donc de la réduction de la redevance en fruits par le colon au propriétaire, du tiers au quart, ou du quart au cinquième. Les conditions de versement restent les mêmes que par le passé. Le colon fournira les substances anticryptogamiques et insecticides.

Aucune modification importante n'est apportée par le texte du décret à celui du projet primitif, en ce qui concerne l'article 2. Le complanteur est autorisé à replanter, puisque chacune des parties est laissée

juge de la nécessité de la replantation. Au cas de désaccord sur ce point, le Directeur des Services agricoles ou son représentant devra être saisi par la partie la plus diligente, et statuera comme arbitre amiable compositeur. Le délai de replantation est de quatre années à compter du 1er avril suivant la dernière récolte. Le premier projet élaboré par la Commission de législation civile de la Chambre et rapporté par M. Moreau avait fixé au 1er novembre suivant la dernière récolte le point de départ du délai, ce qui avait pour résultat de réduire ce dernier. Le choix des cépages est laissé à l'appréciation des parties, à condition que celles-ci se conforment à la législation en vigueur concernant l'interdiction de certains plants [1]. Si les parties ne peuvent s'entendre sur ce choix, le greffage aura lieu sur un plant américain avec un cépage identique à celui de l'ancien vignoble.

La Commission n'apporta aucune modification, même de détail, à la rédaction de l'article 3 du projet déposé par MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine. Aussi bien le décret le reproduit-il dans son intégralité. La replantation est faite aux frais du complanteur. Celui-ci aura à titre de compensation, la jouissance gratuite du terrain, pendant deux années

(1) Depuis 1930, un véritable « statut de la viticulture » a été élaboré par la législation française. Une quinzaine de textes législatifs ont été promulgués qui ont tenté de réaliser l'accord entre la production, d'une part, et la consommation et l'exportation d'autre part, en tenant compte de la production algérienne comme de la qualité de nos vins nationaux.

C'est dans ces conditions qu'ont été prohibés les cépages à grand rendement, dont au surplus la teneur en éther a été jugée nocive. Tels sont notamment les noahs, othellos, Isabelles, Jacquey, Cluitons et Herbemonts.

après la dernière vendange. Il pourra à son gré replanter ou laisser reposer la terre en y mettant d'autres cultures. En outre, le complanteur conservera la totalité de la récolte pendant les quatre premières années qui suivront la replantation, mais c'est lui qui, conformément aux principes, continuera d'assumer tous les frais d'entretien du vignoble et nous avons vu que l'article premier du décret mettait à sa charge la fourniture des substances anticryptogamiques. Quant au paiement de la redevance il continuera, dit le décret, d'être versé conformément au contrat, et à défaut, de la façon consacrée par les usages locaux. C'est donc dire que le complanteur devra non seulement attendre que le propriétaire ait lui-même fixé le jour de la récolte, mais également se conformer aux règles concernant l'écart de celle-ci et le transport au pressoir du propriétaire de la part qui revient à ce dernier.

Titre II

Mesures tendant à faciliter la disparition du bail à complant

Cette partie du décret groupe les articles 4, 5 et 6 du projet de loi initial. Nous verrons qu'elle innove en de nombreux points, en même temps qu'elle précise davantage les conditions de mise en application des principes admis par le décret.

Tout d'abord, l'article 4 accorde aux parties un délai de une année pendant lequel il pourra être procédé à un aménagement amiable. C'est, par cette

mesure, inciter les parties à régler entre elles le problème sans avoir recours à la procédure qui sera instaurée, procédure longue, fatalement compliquée, puisqu'il faudra faire appel à des organismes, nécessaires sans doute, puisqu'ils ont pour but de sauvegarder les droits de chacun en procédant à un remembrement harmonieux des parcelles, mais dont la mise en mouvement exige un mécanisme compliqué et certainement coûteux.

Le premier projet de la Commission prévoyait un délai de six mois. Les auteurs du projet initial demandèrent par voie d'amendement, que le délai fût porté à un an. La suggestion fut admise. En effet, l'expiration de ce délai détermine la mise en application de la procédure nouvelle instituée par le décret. Il était à craindre que celle-ci ne pût être « mise en train » (c'est l'expression du rapporteur), en l'espace de six mois. De plus, il fallait compter avec la réflexion paysanne, qui n'admet que difficilement une modification à l'ordre établi et veut, avant de l'accepter, en peser le pour et le contre. « L'amendement proposé, écrit le rapporteur, a été accepté parce qu'il est souhaitable que l'ère des conciliations soit aussi longue que possible. » Le législateur de 1938 l'a fait sien.

L'aménagement légal pourra être provoqué, le délai d'un an écoulé, soit par le propriétaire, soit par la majorité des complanteurs. Encore est-il prévu que la surface exploitée par les requérants doit être au moins des deux tiers de la superficie complantée du domaine. Une limite est cependant imposée au complanteur en ce qui concerne la demande d'aménagement. Au cas où, en effet, la surface du domaine est

inférieure à 15 ares, le complanteur ne pourra solliciter d'aménagement. Mais le propriétaire sera en droit de racheter le complant. Le premier projet de la Commission avait adopté le chiffre de 30 ares. Un amendement proposait la réduction à 10 ares. La Commission a fixé 15 ares. Il s'agissait, on le conçoit, d'éviter qu'un partage de vignes trop petites n'aboutit à un morcellement en d'infimes parcelles. Mais, puisqu'on autorisait le propriétaire à racheter, pourquoi le législateur n'a t-il pas étendu ce droit au complanteur? Il semble qu'une telle solution ait été heureuse, car, en certains cas, le petit propriétaire ne pourra trouver les sommes nécessaires au rachat des droits du colon, et le régime auquel on cherche à mettre fin devra se maintenir contre la volonté des parties et le désir du législateur.

Le quatrième alinéa de l'article 4, et les alinéas suivants règlent la procédure à suivre pour parvenir à l'aménagement prévu par le décret. Procédure fort simple d'ailleurs, puisqu'il suffit que l'une des parties saisisse l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire. S'il s'agit d'un clos tenu par plusieurs colons, le propriétaire, s'il prend l'initiative de la demande, devra informer de son intention chacun de ceux-ci. Au cas où les complanteurs veulent obtenir l'aménagement prévu par le décret, il leur suffira de se réunir en nombre suffisant pour réaliser la majorité prévue par l'alinéa premier de l'article 4, c'est-à-dire que les requérants exploitent les deux tiers de la superficie du clos. Ainsi parvenons-nous à l'exposé du principe essentiel qui détermine cet aménagement. Il s'agit en vérité (le rapporteur n'a-t-il pas prononcé le terme d'expropria-

tion?) d'une « expropriation pour cause d'utilité privée », qui aboutit à affranchir la propriété du droit de complant, en ouvrant au colon le droit à la propriété. « L'aménagement, prévoit l'alinéa 5 de l'article 4, aura pour effet d'affranchir la propriété en attribuant au propriétaire et à chaque complanteur une parcelle de terrain, proportionnellement équivalente à la valeur de productivité, aux droits constatés au moment des opérations, compte tenu des conditions locales et déduction faite de la surface nécessaire aux ouvrages collectifs. » C'est au propriétaire qu'incombera le soin de déterminer l'assiette des terres à attribuer aux complanteurs, à condition toutefois que ceux-ci bénéficient de parcelles d'un seul tenant.

Pour déterminer l'importance des droits des parties, ainsi que pour procéder à l'évaluation de soultes possibles (par suite de plus values telles que clôtures, fumures, ensemencements et autres améliorations apportées, soit par le propriétaire, soit par le colon), une Commission arbitrale est prévue par l'alinéa 8 de l'article 4. Cette Commission est présidée par le Président du Tribunal civil ou son délégué, et est composée des membres suivants : l'Ingénieur en chef du Génie rural ou son suppléant; le Directeur des Services agricoles du département ou son suppléant; deux propriétaires et deux complanteurs choisis par leurs Syndicats respectifs ou à défaut par la Chambre d'agriculture parmi les personnes étrangères au domaine qu'il s'agit d'aménager. « A leur défaut, ajoute le décret, la Chambre d'Agriculture choisira deux propriétaires et deux fermiers ou métayers offrant la garantie de compétence désirable. »

Le Greffier en chef du Tribunal civil aura les fonctions de secrétaire de la Commission qui statue souverainement en fait, ses décisions n'étant susceptibles que de recours devant la Cour de Cassation pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi.

Le projet de loi déposé par MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine prévoyait déjà, nous l'avons vu, et cette expropriation d'un mode spécial qui permet de colon d'accéder à la propriété, et la constitution d'une Commission arbitrale. Mais, du fait de l'application en la matière des lois concernant le remembrement de la propriété rurale, cette Commission était analogue à celle prévue par le décret-loi du 30 octobre 1935 et le règlement d'administration publique du 1er septembre 1936, article 41. Sa composition seule différait.

La composition de la Commission qui fut adoptée par le législateur, de MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine présidée par le Juge de paix du canton de la situation des lieux, comptait seulement cinq autres membres au lieu de six, l'Ingénieur en chef du Génie rural, deux propriétaires et deux complanteurs. Le texte proposé ne faisait point état d'un recours éventuel contre les décisions de cette Commission.

---

(1) La composition de cette Commission prévue par le décret-loi du 30 octobre 1935 était la suivante : le Juge de Paix du canton, président, le Directeur départemental de l'Enregistrement, le Directeur des Services agricoles, l'Ingénieur en chef du Génie rural ou leurs délégués, un notaire du canton désigné par le Préfet, six propriétaires fonciers n'ayant aucun intérêt à l'entreprise, désignés par la Chambre départementale d'agriculture, et le Greffier de la Justice de Paix, secrétaire. La Commission pouvant s'adjoindre avec voix consultative, le géomètre diplômé par le Gouvernement chargé des opérations.

Mais les bases même de l'appréciation des droits des parties sont différentes dans le texte initial et dans celui que le législateur a finalement adopté.

Si, en effet, on se réfère au premier projet de MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine, nous voyons que la part du propriétaire comprend la valeur du fonds, diminuée de 20 % représentant la charge du complant, celle du complanteur étant déterminée en fonction de la valeur de la plantation et de celle du droit de complant. L'alinéa 11 de l'article 4 du décret prévoit une large marge laissée à l'appréciation de la Commission arbitrale. Il n'est pas question d'une évaluation forfaitaire du droit de complant par rapport à la valeur du fonds. La part attribuée au complanteur ne pourra être inférieure à 15 % de la valeur du bien, ni supérieure à 60 % de cette valeur. Il s'agit donc, on le voit, d'une pure question de fait. Le premier projet de la Commission avait fixé cette marge comprise entre 10 % et 50 % de la valeur du clos. Un amendement déposé par la suite, proposait qu'il fût tenu compte d'un minimum de 25 % et d'un maximum de 70 %. La Commission adopta une solution intermédiaire [1] qui fut admise par le décret.

---

(1) Nous croyons intéressant d'indiquer ici les raisons qui ont déterminé la Commission à adopter les chiffres fixés par le décret, telles qu'elles sont exprimées par M. le député Moreau dans son rapport supplémentaire.

« La Commission, ici encore, reconnaît qu'un choix de « chiffres, quels qu'ils soient, comporte nécessairement une « part d'arbitraire; mais elle croit devoir rappeler sa doc- « trine.

« *a*) Au-dessus de l'intérêt des parties, l'intérêt de la pro- « priété foncière en général appelle un partage de propriété « assorti d'un remembrement.

« *b*) Ce partage comporte une double expropriation : de la « vigne au profit du propriétaire et du sol au profit du colon.

Le parcellement doit s'effectuer sous le contrôle du Génie rural comme en matière de démembrement. Le texte initial comme celui du décret du 17 juin 1938 en décident ainsi : mais alors que le texte définitif accorde au propriétaire le droit de fixer à son choix l'assiette des terres à accorder au complanteur, le projet de loi de MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine l'autorisait seulement à « indiquer la région où il désirait garder sa part ».

Cette Commission n'a pu, à ce jour, encore fonctionner. En effet, un règlement d'administration publique prévu par l'article 10 du décret doit déterminer : 1° les modalités de l'intervention du service du Génie rural; 2° la procédure dans les cas de contes-

---

« *c*) Une telle expropriation, abstraction faite de toutes « considérations d'ordre purement juridique, serait dans la « réalité des faits, un échange imposé par le législateur.

« En résumé alors qu'elle ne pouvait envisager une expro- « priation pour cause d'utilité publique, la Commission a « posé hardiment le principe d'un échange imposé pour cause « d'intérêt général de l'une des catégories des grandes valeurs « nationales : la propriété foncière.

« Mais en même temps qu'elle s'engageait dans une telle « voie, la Commission s'est préoccupée de fixer les limites de « son innovation et il lui est apparu que deux valeurs s'affron- « taient : une valeur sol, fixe, et une valeur vigne, variable; « ensuite, que celle-ci peut s'annuler lorsque la vigne est « morte, auquel cas, le colon n'a plus que le droit de replan- « ter; enfin, il lui est apparu que lors de la conclusion du « bail à complant, les parties n'ont nullement envisagé une « cession au preneur de la propriété du sol.

« Ces considérations l'ont conduit à penser :

« *a*) Que lorsque la vigne est morte, le droit au complant « qui lui survit ne peut guère représenter que 10 % de la « valeur totale du sol.

b) Que lorsque la vigne est en plein rendement, la valeur « du complant — valeur de la vigne et celle du droit de la « replanter quand elle sera morte — ne peut guère dépasser « 50 % de cette même valeur totale.

« Cependant pour atténuer l'arbitraire des chiffres et dans « un esprit de conciliation qui est le vôtre, Messieurs, votre « Commission vous propose de porter le maximum de 50 à « 60 % et le minimum de 10 à 15 %. »

tations, ainsi que le mode de répartition des frais; 3° les conditions de rémunération du secrétaire des Commissions organisées par le décret.

Mais les événements de l'été 1939, la déclaration de guerre, la désorganisation qui en est résultée ont retardé la promulgation de ce document. L'ère des accords amiables est légalement close, mais il n'est pas possible cependant, de faire application du décret et de satisfaire ainsi au vœu de la loi.

L'article 5 du décret ordonne la transcription au Bureau de la Conservation des Hypothèques de la situation des lieux, de tous les contrats conclus entre propriétaires et complanteurs « qui opéreront rachat ou échange, parcellement ou regroupement de parcelles, remembrement et, d'une manière générale, mettant fin aux baux à complant ». Le remembrement opérant mutation de propriété pour partie, la publicité des contrats qui le sanctionne doit naturellement être opérée. Nous croyons que les baux à long terme conclus entre propriétaires et complanteurs, le plus souvent pour la durée de la vigne, doivent être également transcrits comme dépassant la durée de dix-huit années.

Par une déduction logique tirée des conséquences mêmes du remembrement, le législateur dans l'art. 6 du décret, dispose que du seul fait de la transcription du contrat, « les privilèges et hypothèques de toute nature pouvant grever le fonds complanté du chef du bailleur ou de ses précédents propriétaires, seront cantonnés de plein droit sur la parcelle affranchie attribuée au bailleur ou sur partie de cette parcelle. »

Et, comme le décret n'a pas pour seul objet le bail à complant du pays nantais, mais le régime du

complant dans son ensemble, l'alinéa 2 de l'art. 6 envisage semblable conséquence en ce qui concerne les privilèges et ces hypothèques grevant le fonds du chef du complanteur, « dans les communes où le bail à complant est translatif de propriété au profit des complanteurs ».

La radiation des privilèges et hypothèques grevant la parcelle détachée de la propriété primitive devra être opérée, d'office par le Conservateur des Hypothèques. Tel est le sens de l'alinéa 3 de l'article 6 du décret dont la rédaction n'est pas absolument heureuse.

L'application du cantonnement n'est pas limitée aux privilèges et hypothèques, mais à toutes les charges pouvant grever primitivement le fonds. Aussi bien est-il prévu qu'il aura lieu au cas d'emphytéose et d'usufruit.

En outre, l'effet des contrats conclus en vue du remembrement devant, pour avoir efficacité, être opposable à tous et particulièrement aux tiers intéressés que sont les preneurs de baux ordinaires, consentis, soit par le bailleur, soit par le complanteur, ces tiers seront reçus à présenter leurs observations à la Commission arbitrale prévue à l'article 4 qui pourra leur accorder une indemnité. Il s'agit de l'application à notre matière du principe d'indemnisation des locataires et fermiers tel qu'il est prévu par la législation concernant les expropriations pour cause d'utilité publique [1].

Nous avons signalé que le projet initial de MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine prévoyait la

(1) V. notamment décret-loi du 8 juillet 1935.

suppression du droit de préemption instauré au profit du bailleur, par la loi du 8 mars 1898. Le décret, suivant en cela le texte élaboré par la Commission de législation civile de la Chambre des Députés, a maintenu le droit de préemption mais en l'étendant au profit des deux parties en cause. Enfin, pour soumettre à un second contrôle, les opérations de parcellement et de remembrement, l'article 8 du décret du 17 juin 1938 prévoit l'organisation d'une Commission qui « fixera l'ordre et la cadence » dans lesquels seront effectuées ces opérations. Cette Commission recevra la composition suivante :

1° L'Ingénieur en chef du Génie rural ou son suppléant, président;

2° Le Directeur des Services agricoles du département ou son suppléant;

3° Un délégué des propriétaires et un délégué des complanteurs.

Ces derniers seront désignés soit par leurs Syndicats respectifs, soit à leur défaut par la Chambre d'Agriculture, dans les conditions prévues à l'art. 4 du décret, et que nous avons précédemment indiquées. Les décisions de cette Commission seront susceptibles seulement d'un pourvoi pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi, devant le Conseil d'Etat.

Ainsi et pour le seul parcellement, un double contrôle est établi par le récent décret. Tout d'abord celui du Génie rural dans des conditions que doit définir ultérieurement un règlement d'administration publique. Ensuite celui de la Commission dont nous venons de résumer les buts et de rapporter la composition.

Titre III

Dispositions générales

L'article 9 du décret déclare dispensés des droits de timbre et d'enregistrement et d'hypothèque tous les actes relatifs aux opérations prévues par le décret. Ceux-ci demeurent toutefois soumis au droit de mutation à titre onéreux en ce qui concerne la parcelle attribuée en pleine propriété soit au complanteur, soit au bailleur, suivant qu'on se trouve ou non dans une région où la propriété est retenue par le bailleur ou transmise au preneur, ainsi qu'à la taxe hypothécaire sur les ventes, les soultes ou les plus-values d'échange.

Enfin, après avoir, dans l'article 10 donné mission à un règlement d'administration publique de déterminer les conditions d'application pratique de certaines de ses dispositions que nous avons précédemment énumérées, le décret accorde par l'art. 11, aux intéressés, un délai de quinze années à compter du 1er août qui suivra l'arrachage des vignes, pour replanter ces dernières. Le décret se réfère ici à la législation récente concernant l'arrachage et la replantation des vignes [1]. C'est dans cet esprit que

---

(1) Ce sont les lois qui constituent le « Statut de la Viticulture » et dont nous avons déjà parlé.

Les lois de base sont celles des 1er janvier 1930 et 8 juillet 1933. Cette dernière loi combine les dispositions législatives antérieures. Elle règle la production viticole et la limitation des plantations autorisant seulement le remplacement nécessaire à l'entretien du vignoble, et autorisant les plantations nouvelles dans certains cas définis.

Elle réglemente au surplus, l'arrachage des vignes. Replantation et arrachage sont d'ailleurs intimement liés et subordonnés l'un et l'autre à des déclarations préalables et à un contrôle sévère.

le législateur accorde, pour les vignes arrachées depuis le 1er octobre 1931 un délai de six mois à compter de la promulgation du décret pour effectuer les déclarations prescrites par la loi. Cette disposition intéresse, soit le nouveau propriétaire si, avant l'expiration des six mois, est intervenu en aménagement amiable, soit, dans le cas contraire, le propriétaire et le complanteur.

Sur ce point, la Commission de législation civile de la Chambre avait adopté en premier lieu un texte un peu différent. Il était prévu une double déclaration. En ce qui concerne les vignes soumises avant le 1er août 1930 au régime du bail à complant et arrachées postérieurement à cette date, un délai de replantation expirant le 1er août 1945 était accordé aux propriétaires. Mais, dans ce but, une déclaration d'arrachage aurait dû être faite avant le 1er août 1940, puis une déclaration de replantation. La Commission des boissons de la Chambre des Députés ayant, par voie d'amendement, proposé de n'envisager qu'une seule déclaration, uniquement pour les vignes arrachées, et d'accorder pour ce faire un délai de six mois, la Commission de législation civile a finalement accepté cette suggestion et le texte modifié de l'article 11 a été inséré dans le décret.

§ II

CRITIQUES

Le décret du 17 juin 1938 donne lieu à deux ordres de critiques, suivant que l'on considère les résultats de

fait auxquels il doit conduire ou qu'on l'envisage sous l'angle essentiellement juridique.

a) EN FAIT : Il n'est pas douteux que malgré la protection recherchée par le législateur (à savoir le fonctionnement d'un double contrôle inspiré de la législation, sur le remembrement de la propriété foncière), un des buts visés par le décret ne pourra être atteint, c'est-à-dire la tentative de faire échec au morcellement de la propriété. Les aménagements auxquels seront conduits dans le cadre du décret, les propriétaires et les complanteurs, doivent aboutir (c'est le principe même de l'aménagement) à un partage de la propriété. C'est la conséquence inéluctable de l'application au contrat de complant du principe de co-propriété du propriétaire et du colon. Ce principe est par essence incompatible avec celui qui tend à éviter un morcellement trop rapide. Le remembrement et le parcellement aboutiront peut-être à ne pas disloquer un domaine et à donner au vignoble une certaine homogénéité. Mais leur effet s'arrêtera là.

Le morcellement auquel conduit l'aménagement prévu par le décret du 17 juin 1938, conduira au surplus, à l'appauvrissement général des colons. Ceux-ci ne pourront se contenter du produit des parcelles qui leur seront attribuées, à moins que leur droit ne fût évalué au moins 60 % de la valeur totale du domaine. Or, il n'en sera pas toujours ainsi. Le propriétaire, par ailleurs, devra faire appel à la main-d'œuvre étrangère, peut-être même à celle de son ancien colon. Mais les frais considérables où risqueraient de l'entraîner la replantation et l'entretien de la vigne le pousseront surtout à arracher la vigne,

pour introduire sur l'ancien vignoble de nouvelles cultures.

Ce n'est certes pas ce que cherchait à obtenir le législateur de 1938. On veut permettre l'affranchissement de la propriété, mais les moyens proposés sont tels qu'ils font de la propriété une charge dont le rendement n'est pas suffisant pour subvenir à l'entretien de ceux qui la possèdent. Si la législation actuelle cherche à éviter un accroissement de la surface cultivée en vignes, il faut cependant considérer que le vignoble nantais produit dans sa plus grande partie, un crû justement réputé, un vin de qualité, et non de quantité, et que l'extension du vignoble français ne saurait menacer l'économie nationale que dans la mesure où elle aboutit à la production de vins à grand rendement et de qualité médiocre. Peut-être, objectera-t-on, que la limitation de l'aménagement aux domaines supérieurs à 15 a. limitera le risque d'un morcellement trop grand. Nous avons déjà exprimé notre opinion sur le caractère unilatéral du droit de rachat accordé au seul propriétaire. Cette limitation, si elle évite le morcellement est contraire au principe du décret, qui est d'autoriser le colon à accéder à la propriété. Beaucoup des complanteurs ne possèdent que des clos de 10, 12 et 15 ares, ils en possèdent parfois plusieurs appartenant à des propriétaires différents. Ceux-là seront-ils privés du bénéfice de l'aménagement? Enfin, l'ère des accords amiables, considérablement augmentée par suite des événements et de la vaine attente du règlement d'administration publique qui règlera définitivement la question, conduit dans bien des cas à la conclusion de contrats qui opèrent une

véritable dépossession du complanteur. Qu'il s'agisse, en effet, de baux trentenaires ou même de baux de plus longue durée, la fin du bail emporte renoncement par le colon à tout droit sur la vigne. Or, le contrat primitif était, dans l'immense majorité des cas, un contrat primitif perpétuel. Ce caractère de perpétuité lui a été retiré par la jurisprudence consécutive à la législation de l'An VIII, sans qu'aucune coutume ni aucun commentateur n'eussent fait état de la limitation du bail à complant à la durée du plant de vigne. Tel sont les résultats pratiques qui se dégagent du décret du 17 juin 1938 [1].

b) EN DROIT : Quant au principe juridique qui a inspiré ce décret, le moins qu'on puisse en dire est qu'il constitue en droit moderne une véritable innovation.

On peut qualifier (nous avons déjà employé l'expression), le partage auquel conduit l'aménagement prévu par l'article 4 du décret, d' « expropriation pour cause d'utilité privée ». Nous connaissions l'expropriation pour cause d'utilité publique et qui est motivée par la nécessité pour l'Etat ou pour une collectivité publique d'effectuer certains travaux utiles à l'ensemble des bénéficiaires. L'expropriation à laquelle aboutit l'aménagement prévu par le décret du 17 juin 1938 trouve dans l'esprit du législateur sa justification dans l'intérêt de la propriété foncière en général.

---

(1) Il nous a cependant été signalé nombre de cas où propriétaires et complanteurs envisagent un règlement sur les bases mêmes du décret-loi. La procédure légale n'est pas suivie. Mais le remembrement s'opère sous contrôle d'expert et dans des conditions d'application qui tirent leur principe de l'accession du colon à la propriété.

« Alors qu'elle ne pouvait envisager une expropriation pour cause d'utilité publique, écrivait le rapporteur, la Commission a posé hardiment le principe d'un échange imposé pour cause d'intérêt général de l'une des catégories des grandes valeurs nationales, la propriété foncière. » Et le rapporteur de considérer l'expropriation sous un double aspect : expropriation de la vigne au profit du propriétaire et du sol au profit du colon. Ce point de vue n'est justifié que si l'on admet la thèse de la propriété du sol, et de la propriété du plant qui n'a, nous l'avons démontré, aucune base historique. En réalité, sous l'empire de la Législation de l'An VIII, et en vertu de la jurisprudence unanime qui l'a suivie, il ne peut y avoir qu'une seule expropriation du sol au profit du complanteur. Ceci ne vaut, bien entendu, que pour le complant nantais, et les baux qui lui sont assimilés en vertu de l'avis du Conseil d'Etat du 21 Ventôse An X. Si la propriété du sol a été, par le bail à complant, transférée au preneur, il est bien évident que l'expropriation se produira au profit du bailleur. Mais cette mise au point effectuée, le principe posé par le législateur, l'intérêt supérieur de la propriété foncière est-il fondé? Il s'agit d'une question de pur fait. Nous n'avons pas à revenir sur les raisons qui ont motivé l'intervention du législateur. Nous croyons quant à nous que la querelle qui mit aux prises propriétaires et colons dans le pays nantais pouvait s'achever par un accord des parties dans le cadre des anciens contrats. N'eût-il pas suffi de régler la question de replantation comme celle de l'entretien? Certains l'on fait, et c'était assurément un parti sage.

Quoiqu'il en soit, on ne peut que reconnaître l'innovation juridique à laquelle conduit le décret du 17 juin 1938. Ne fait-il pas fi, notamment du principe de droit que : « les conventions font la loi des parties »? Le caractère n'a pas échappé à la Commission de législation civile de la Chambre. Elle a sanctionné le principe de l'expropriation, en considérant cette dernière comme un pis-aller. C'est assurément consciente de l'entorse aux règles contractuelles à laquelle elle aboutissait que la Commission a qualifié « d'échange », l'opération qu'elle règlait.

Mais peut-il vraiment s'agir d'échange? [1] Les droits des parties sont-ils donc de même nature? Depuis l'avis du 4 Thermidor An VIII, alors que le droit du propriétaire est un droit réel immobilier, celui du colon n'est plus que le droit du fermier ordinaire, droit personnel et mobilier. Sans doute sous l'Ancien Régime les droits des deux parties étaient-ils également immobiliers puisque le bailleur comme le preneur pouvaient exercer l'action en complainte possessoire. Mais il n'a pas été dans l'intention du législateur d'abroger aucune des dispositions de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII [2].

---

(1) La pratique du XIX[e] siècle a pourtant, en certains cas, qualifié d'échange, la cession par le preneur de son droit de complant contre remise par le bailleur de la pleine propriété. Nous reproduisons en annexe un acte du 1[er] janvier 1840 qui est intéressant en ce sens qu'il apporte, avant la lettre la solution préconisée par le décret-loi du 17 juin 1938.

Nous y trouvons même le mot « indivision » employé pour qualifier la coexistence des droits des parties sur le fonds complanté.

(2) Dans l'exposé des motifs qui précède le projet de loi qu'ils ont déposé sur le bureau de la Chambre, MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine s'expriment de la sorte :

« Il semble bien que l'on soit en présence d'un bail à portion de fruits d'une origine très ancienne, et ce régime fut

Aussi la référence du législateur à la législation sur le remembrement de la propriété « rurale » n'est-elle pas fondée dans son principe. Quel est, en effet, le but recherché par cette législation? L'article 1er, premier alinéa du décret-loi du 30 octobre 1935 est ainsi conçu : « Le but exclusif de cette opération (le remembrement) est l'amélioration de l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis ». Et la définition de l'opération se trouve exprimée de la sorte dans l'exposé des motifs de la loi du 27 novembre 1918 : « Le remembrement est la mise en commun momentanée des terres morcelées et enchevêtrées d'un territoire, suivie de la redistribution aux intéressés d'îlots continus, d'accès indépendant et composés de terres équivalentes, soit en étendue, soit en qualité, à celles qu'ils ont apportées à l'opération. » Un tel remembrement suppose donc l'apport de plusieurs propriétés. Tous ceux qui participent à l'opération sont propriétaires des terrains soumis à l'échange. Faut-il donc admettre que le bailleur et le colon soient également propriétaires? Le terme d'expropriation exclut cette hypothèse. Le terme d'échange la suppose au contraire. Il y a là une contradiction dans les termes, qui s'explique par le fait que dans l'esprit du législateur le remembrement emporte double expropriation du propriétaire et du complanteur. Le colon, (au moins dans le pays nantais et les régions soumises à l'avis de l'An VIII), est-il donc considéré comme propriétaire? Pas exactement. Mais l'importance de

---

maintenu par un décret du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII, qui affirme le caractère mobilier du contrat. C'est ce décret, quelles que discutables qu'en puissent paraître les bases, qui continue à régir actuellement le complant, avec les modifications apportées par la loi du 11 mars 1898.

ses droits sur la parcelle complantée est considérée par le législateur comme lui octroyant un droit à la propriété. Ainsi, en admettant les principes de la législation de l'An VIII, le législateur aboutit néanmoins à accorder au complanteur un droit réel immobilier, à considérer ses droits comme conduisant à une co-propriété mais non à une indivision entre le bailleur et lui. Encore bien cette co-propriété, en autorisant un remembrement, assigne-t-elle à celui-ci des bases différentes de celles qui ont servi à élaborer la législation de 1918.

Nous nous sommes déjà suffisamment attardés sur la critique historique de la notion de co-propriété en matière de complant pour que nous n'insistions pas à nouveau sur ce point. Cette notion n'a pu naître, avons-nous dit, que de la survivance inopinée du bail à complant à la législation révolutionnaire. Certaines décisions en ont fait état, notamment le jugement rendu le 9 mars 1864 par le Tribunal d'Issoire, mais qu'un arrêt de la Cour de Cassation du 17 janvier 1868 a cassé. Nous avons cité ces espèces par ailleurs, et nous savons que la Cour Suprême a décidé du rachat de la redevance par le preneur à percière.

Innovation juridique, en tant qu'organisant une expropriation d'un mode nouveau, comme en créant une véritable co-propriété, le décret-loi du 17 juillet 1938 allait au surplus, dans la pratique, mécontenter tout le monde.

Sans doute, MM. Lecour Grandmaison et Thiéfaine ne cherchaient-ils pas à faire œuvre juridique. Ils proposaient seulement un remède. C'est ce remède auquel il a fallu tout de même donner un caractère juridique en harmonie avec les principes en vigueur.

Mais ce remède n'est, au demeurant, qu'une demi-mesure et c'est là ce qui explique le mécontentement général qu'il suscite.

Les propriétaires avaient pu former l'espoir de conserver l'entière propriété de leurs vignes, au prix sans doute de quelques concessions, mais qui ne fussent point telles qu'elles aboutissent à leur dépouillement. Les colons, qui visaient au rachat pur et simple, jugent insuffisante la part qui leur est faite puisque les terres qu'ils recevront ne leur permettront pas d'exercer leur activité ni d'en recueillir le bénéfice.

Et il ne s'agit pas de la controverse historique sur laquelle nous nous sommes étendu au cours de ce travail. Il s'agit seulement de savoir s'il n'était pas de l'intérêt de tous de conserver l'ancien contrat.

Le complant a fait la richesse du vignoble nantais. Nous avons vu que sa disparition allait avoir pour résultat, si les règles posées par le décret-loi devaient être suivies, la déplantation du vignoble. Qu'un accord intervint sur le mode de replantation, sur les frais d'entretien de la vigne, et sans doute les frictions auraient disparu, comme après la promulgation de la loi de 1898. Le législateur pouvait même intervenir en fonction des éléments nouveaux consécutifs au greffage des plants américains et aux maladies de ces derniers. Il aurait pu rétablir le droit du complanteur à la replantation en fixant la participation du bailleur dans les frais occasionnés par cette opération, compte tenu de la vitalité réduite des nouvelles souches. Et peut-être le calme fût-il revenu car c'est toujours une entreprise délicate que de vouloir modi-

fier des usages séculaires, fût-ce dans le but le plus louable, et bien davantage encore de vouloir y mettre fin. L'exemple du décret du 17 juin 1938 en apporte une nouvelle fois la preuve.

CONCLUSION

Nous avons, au cours de ce travail, cherché à définir la nature du contrat de complant en tenant compte de ses sources historiques, comme aussi de son évolution.

C'est précisément cette évolution qui nous a interdit de porter un jugement définitif sur les caractères essentiels du complant. Ce contrat a subi les remous révolutionnaires, et n'a pu, depuis lors, se fixer définitivement. Nous avons, croyons-nous, marqué suffisamment les raisons de cette incertitude.

Au Moyen Age, le complant est répandu dans toute la France, et peu importent les termes par lesquels il est désigné dans les diverses régions où on le rencontre. Il n'est, au demeurant, qu'une espèce de champart, un « champart de vignes », qui, suivant les circonstances, est féodal ou purement foncier. La redevance en fruits peut être transformée en une rente annuelle. Il s'agit alors d'un bail à rente. Et la ressemblance est certaine entre le complant, le champart, et le bail à rente.

La suppression des droits féodaux et la possibilité de rachat des redevances foncières sont les résultats de la législation foncière de la Révolution.

Le complant, semble-t-il, devait suivre le sort commun. Or, la discrimination volontairement opérée, par Boulay-Paty du « bail à devoir de tiers et de quart » du Comté nantais, et du contrat de complant a permis, contre toute attente, la survivance de ce dernier.

Nous savons dans quelles conditions a été promulgué l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII. C'est à partir de ce texte que le problème de la nature du bail à complant va se poser à nouveau. Pour le département de la Loire-Inférieure, la position est nette. Le bail à complant est considéré comme ayant une nature particulière. Il s'agit en vérité d'un simple bail à ferme.

Mais les provinces voisines connaissent un contrat analogue. On ne l'appelle pas « bail à devoir », mais « complant ». Cependant il s'agit du même contrat, visant la même tenure. Lui appliquera-t-on la législation de l'An VIII? La réponse se trouve dans l'avis du Conseil d'Etat du 21 Ventôse An X. Mais, du jeu de ces textes et de la législation révolutionnaire sont nées des discussions nombreuses et les Tribunaux n'ont pas admis pour toutes les régions la même solution.

Ainsi, dans une atmosphère d'incertitude, le « bail à complant » a persisté. De nos jours, et après combien de vicissitudes, il reste en usage dans certains cantons de la Loire-Inférieure situés au Sud de la Loire.

Depuis quelques dix ans, toutefois, les vignes à complant ont tendance à décroître. Après avoir considéré le contrat de complant comme la cause de la richesse du vignoble nantais, on en est venu à juger nécessaire sa suppression. Un texte législatif que nous venons d'étudier et auquel nous n'avons pas ménagé nos critiques, le décret-loi du 17 juin 1938, est intervenu pour y mettre fin.

Ce décret, lorsque la publication du règlement d'administration publique qu'il prévoit en aura déter-

miné les modalités d'application, atteindra-t-il le but poursuivi?

Il est à supposer, si cette publication tarde encore quelque peu, que le régime du complant sera éteint avant longtemps. Nombre d'intéressés ont conclu et concluent encore des accords amiables qui mettent fin au bail primitif.

Ainsi disparaîtront les dernières vignes à complant, et avec elles, les dernières survivances de l'Ancien Régime foncier, dans le pays nantais. Et si, en vérité, ce mode d'exploitation existe encore, c'est le résultat non pas tant de l'intervention de l'Intendant et des Etats de Bretagne au XVIII[e] siècle, que celle de Boulay-Paty. En faisant du complant nantais, le « bail à devoir de quart », en le définissant comme « un bail unique, extraordinaire », Boulay-Paty le maintenait en vie pour près de cent cinquante ans. Encore cette existence fut-elle troublée par bien des soubresauts, alors que s'établissait et s'affermissait en France le régime foncier né de la Révolution et des dispositions du Code civil.

Vu :
Le Doyen de la Faculté,
E. DURTELLE DE SAINT-SAUVEUR

Vu et permis d'imprimer.
Rennes, le 29 Octobre 1940.
Le Recteur,
GALLETIER.

DOCUMENTS ANNEXES

I

ACTE DU 12 MARS 1307 VENANT DE L'ABBAYE DU PELERIN

CITÉ PAR GUIGNARD (p. 14).

Sachent tous qui en nostre court de Nantes à Saint-Père-en-Raes, en droit furent présents et personnellement établis religieux homs et honeste frère Nicolas Ducloux (prior du priouré du Pélerin, soy submectant et tous ses biens à la juridiction de nostre dicte court en tout, et comme il est mestier, quant procest fait d'une partie, et Estienne Fontaine et Thepaène sa femme, a l'auctorité doudit Estienne à la donnée quant adce, parroaissiens de Saint-Jehan de Bouguenays, d'autre partie. Lesqueulx es chacun ont esté et furent cognorisans et confessans par devant nous, qui autresfoix, par avant ces hores, les religieux et frères du chapitre de Marmoustier dont le dit priour déppend, et est des appartenans doudit Moustier et frère Helie, humble ministre d'iceulx religioux doudit chappitre, et la volonté et assentiment doudit chappitre, et la volonté et assentiment doudit priour, et icelui priour mesmes assemblement, avaient baillé et de fait baillèrent et attribuèrent ausdix Estienne et sa femme, dix-et-ouict hommées de vignes sises en la parouaisse de Saint-Jehan-de-Bouguenays au fé doudit priour à cause doudit priouré appelé Cheffdasme, près les vignes de Johan Rousse et les vignes de Johan Picaut d'une et autre partie, *à les avoir, tenir, labourer, prandre et espleter ceulx nommez, et en faire de la quarte partie des fruitz,* levées et revenus d'icelles vignes toutes leurs planières volontés à jamais, *perpétuellement à eulx et à leurs hers o cause aiave;* et ledit priour en doit avoir et aura par chascun an la

quinte partie de la vendange et des fruiz et revenus qui craistront en icelles dix et ouit hommées de vignes, à estre menée et randue celle quinte partie à la maison doudit priour par les dix mariés et leurs hers et qui cause aura d'eulx,, à leurs propres coutz et dépens; et ainsi dit, conditionné et divisé entre eulx, que iceulx mariez, leurs hers ou cause ayant d'eulx, ne pourront *vendre*, aliéner, ne mettre hors de leurs mains les dictes vignes, ne acroistre sur icelles vignes nulz ne aucun devoirs, routes, charges, ne autres quelconques redevances honereuses sens le congé et assentiment doudit priour ou de ses successeurs priours doudit lieu; et si ceulx mariez leurs hers de cause ayanz lessoint les dictes vignes sens les coltiver et faire de toutes façons et qu'ils cheissent en rouyue par déffaut d'y faire les façons qui y appartient ou que ils seroient en déffaut de servir audit priour pour devoir d'icelles vignes, ledict priour de son auctorité les pourra reprendre et tenir en sa main, et d'icelles vignes comme de sa propre chose faire et ordonner nonobstant possession ne tenue qu'en aint eu et fait ceulx nomméz... »

II

Bulletin Archéologique de l'Association Bretonne publié par la Classe d'Archéologie (3e série), t. 10e

33e CONGRES tenu à SAINT-SERVAN
(7 au 14 septembre 1891)

Bibliothèque Nantes 74.406
pièces justificatives p. 96 V.
Notes sur la Culture de la vigne en Bretagne avant le XVIe siècle.
A. de la Borderie.

AFFEAGEMENT D'UNE VIGNE, A NANTES, AU CLOS SAINT-PERE

(Mai 1383)

Collection Arthur de la Borderie. Charte originale, sur parchemin, qui avait été employée dans une reliure, en sorte que le ciseau du relieur a mutilé la fin de toutes les lignes. Nous indiquons ici la division de la pièce, ligne

par ligne, afin qu'on se rende mieux compte des lacunes (note de la Borderie).

Ligne 1 : Sachent tous que par notre cours du deen et du chapitre de Nantes, en droit présents et personnellement établis par devant nous, Perrot Bahomeau, P...

2 : dit Rex, comme tuteur et garde de Jehan et Jehanne, enfants du dit Perrot Bahomeau, et Jehanne femme Perrot Petigars et Perrot Bahomeau, clerc, fils du dit...

3 : les dits enfants autorisés bien et suffisamment de leur père et la dite femme autorisée, à sa requête, dudit Petigars son mari à le donnée quant à tout...

4 : toutes les choses et chacune qui s'ensuivent. Lesquels dessus dits et chacun sont connaissant et confessant et encore connaissent et confessent de leur bon gré sans nul...

5 : ni mauvaise introduction et sans espérance de pouvoir rappeler au temps à venir, avoir baillé et encore baillent par titre de héritage à jamais à péage...

6 : avenir, pour eux, leurs hoirs et cause ayant, à Denis Alexandre, par lui, ses hoirs et de lui, et le dit Denis a pris et accepté...

7 : lui, ses hoirs et cause ayant de lui, savoir est, deux quartiers de vigne et demi, sis au Clos Saint-Père, que (*sic*) (lequel clos) jadis le dit Perrot Bahomeau avait pris...

8 : de Nantes, lui et sa première femme, comme le dit Perrot disait. Et sons sises ces vignes en notre fief, entre les vignes de Maître Macé Lidureau et le presbytère...

9 : d'un côté, et de l'autre adjacent, d'un des bouts, au courtil du dit Maître Macé Lidureau et, de l'autre bout, aux vignes de Maître Rolland de Coetelles, *par raison* de..... (A) (rente).

(A) *Ici se trouvait exprimé le chiffre de la rente annuelle, due aux vendeurs par l'ache-*

teur, au prix de laquelle était consenti l'afféagement perpétuel des deux quartiers et demi de vignes dont il s'agit dans l'acte.
(Note de la Borderie).

10 : rente. Enfin dit (convenu) que le dit Denis, ses hoirs et cause ayant de lui, paieront et serviront, par chacun an, à chacune vendange, au pertus de la vigne, selon la coutume des autres...

11 : vignes du dit clos, au trésorier ou chanoine de l'Eglise de Nantes à qui il sera dû, le quart de la vendange qui croîtra en cette vigne...

12 : (s'engage) Denis, sur l'obligation de ses biens, (à) planter et édifier cette vigne et la poursuivre de toutes façons, comme bonnes vignes doivent être, et en garder...

13 : dits bailleurs à jamais pour le temps à venir. Et les dits bailleurs et chacun des dits nommés, ont promis sur l'obligation de tous leurs biens, garantir, délivrer...

14 : tous et contre tous la dite baillée pour *le dit quart de vendange à la coutume de la terre.* De laquelle baillée les dits bailleurs se sont dessaisis et d...

15 : leurs hoirs et cause ayant de la dite baillée en notre cours. Et notre cours, du consentement et par la volonté des dits bailleurs, a saisi et vêtu le dit Denis...

16 : et ses ayant cause de la dite vigne et fait propriétaire et héritier, et lui en fut transportée réelle, corporelle et plenière possession par la baillée, passement...

17 : lettres, à avoir, tenir poursairs (pourvoir) prendre, lever, user et exploiter au dit Denis la dite vigne, à en faire comme de son propre héritage, sans que les dits bailleurs...

18 : aient d'eux (et cause ayant d'eux) y puissent jamais rien chercher ni demander en nulle manière, pourvu que en paient et servent (les

preneurs) le dit quart de la vendange comme dessus est dit et de...

(*manquent six lignes*)

Donné, sauf notre droit et autrui, témoin le scel établi à nos contrats, le...
du mois de Mai, l'an mil trois cent quatre-vingt-trois (1383).

Signé-Passé par Jehan Souzboais.

III

BAIL COMPLANT (22 juin 1616)

Sachent tous présents et à venir que, dans nos cours de Nantes et de Gras Mouton et par chacune d'icelle, o (avec) submission et prorogation de juridiction promise et jurée de personnes et biens par les parties contractantes ci-après nommées et les tous y être traités, poursuivis comme en leurs propres cours, barres et juridictions ordinaires sans en pouvoir décliner ni excepter en nulle ni aucune manière contre l'entérinement et parfait accomplissement de ces présentes à quoi ils ont renoncé et renoncent.

En droit ont été présents devant nous et personnellement établis : damoiselle Suzanne de Beaucé, dame de la Hamelinière, le Plessix Beaucé, le Coin, les Navineaux, la Frémoire, elle, aux noms et comme ayant la garde noble de Messieurs ses enfants du mariage d'elle et de défunt noble et puissant Louis Pantin, vivant Seigneur des dits lieux, étant à présent, au dit lieu et manoir noble du Coin, en la paroisse de Saint-Hilaire du dit lieu du Coin, alias Saint-Fiacre,

d'une part;

et Louis Ménard, laboureur à bœufs, demeurant à présent au dit lieu et Manoir noble des Navineaux en la paroisse de Vertou,

d'autre part.

Entre lesquelles parties s'est ce jour fait et ensuivi contrat héritel (angageant les contractants et leurs héri-

tiers) à titre de devoir de quart et complainctz en la forme et manière qui en suit, par lequel la dite demoiselle et aux dits noms a baillé et délaissé, au dit titre, au dit Ménard acceptant pour Lui et Marie Cassard, sa femme, leurs hoirs, successeurs et cause ayant,

Savoir est : un canton de terre contenant 21 boisselées 1/2 de terre mesure de Clisson à semer blé,

sise et située en une pièce de terre appelée la Minée, dépendant de la dite Seigneurie des Navineaux, aboutant à une autre pièce de terre dépendant du dit lieu des Navineaux, appelée l'Epinay, conduisant du bout de la dite pièce de l'Epinay au long de la pièce des Gasts aussi dépendante de la dite Seigneurie des Navineaux. *Au long de laquelle pièce des Gasts n'est compris au nombre des* 21 *boisselées* 1/2 *le fossé qu'il sera requis de faire pour clore le dit canton de terre.*

Quel fossé sera tenu de faire le dit Ménard parce que le dit fossé et sa haie seront *dépendants* du dit canton de terre baillé à planter au dit devoir de quart;

et d'autre côté partie d'une pièce de terre appelée la pièce Boulor, dépendant de la Seigneurie de l'Aulnay, haie et fossé entre deux dépendant de la pièce de la Minée,

et par le bout vers le vent Soulaire, terre appartenant à Etienne Devin; haie et fossé entre deux dépendante de la dite demaiselle;

Au vent du Nord la terre appartenant à Etienne Devin, au bout de laquelle le dit Ménard sera tenu *de faire un autre fossé* et, pour cet effet, *prendre de la terre de la dite pièce de la Minée qui n'est pas comprise au dit nombre de* 21 *boisselées et demie ci-dessus d'une et autre partie.*

A la charge au dit preneur de tenir *la dite vigne*, ci-dessus bornée, de la dite Seigneurie et jurisdiction des Navineaux et outre à la charge au dit Ménard de *planter* et *affier* dans le prochain mois de mai LA DITE VIGNE (terre) de bon plant de muscadet et icelle bêcher à jamais au temps à venir de trois façons, et outre la tailler et raiser à temps compétent et saison et, étant en charge, en payer, servir et continuer le quart des fruits et vendanges qui croîtront, chacun an, en la dite vigne, rendu

et foulé aux dépens du dit Ménard et ses dits hoirs et successeurs au pressoir de la dite dame bailleresse et aux dits noms et ses fermiers et receveurs au dit lieu noble des Navineaux, *à la mode des autres teneures* des vignes de la dite Seigneurie *tenues au dit devoir de quart; la dime à l'Eglise* tout première prise et enlevée *sur le grand* des dits fruits. Sans que le dit Ménard et les siens puissent aller vendanger la dite vigne sans la permission de la dite dame et ses fermiers.

Et en (cas) que le dit et ses successeurs laisseraient périr et venir en ruine *la dite vigne* (ceps) par défaut des dites non façons ci-dessus, en ce cas la dite dame et les siens, sieurs du dit lieu des Navineaux, pourraient se saisir et emparer d'icelle et en faire nouvelle baillée sans autre forme ni mistère de justice.

Et à faire, fournir, tenir et accomplir le contenu ci-dessus le dit Ménard se y est obligé en toute forme d'obligation et même tous et chacun ses biens meubles et immeubles présents et futurs quelconques. Et parlant et moyennant les charges et conditions ci-dessus *la dite demoiselle et aux dits noms s'est désistée et départie de la dite terre* au profit et intention du dit présent pour en jouir en l'avenir o (selon) les dites conditions *comme de son propre bien et héritage.*

promettant la dite bailleresse de faire et porter au dit preneur et aux siens bon et suffisant garantage et jouissance paisible à jamais par héritage, nonobstant usements, droits ou coutumes de pays à ce contraire ou dérogatoire.

Et pour mettre et induire le dit Ménard *en la possession réelle du dit canton de terre,* lui baillée à planter comme est dit, au dit devoir de quart, la dite demoiselle a institué o (pour) ses procureurs les notaires soussignés et dessus les lieux et chacun o (avec) tout pouvoir pertinent quant à ce, et ainsi le tout dessus les dites parties ont (quatre mots illisibles) et consenti sans jamais y contrevenir en nulle ni aucune manière; à quoi ils ont renoncé et renoncent de leur consentement, volonté et requête; ont été par nous et o (avec) le jugement et condamnation de nos dites cours jugé et condamné, jugeons et condamnons.

Fait et consenti au lieu et Manoir noble du Coin, le 22e jour de Juin, l'an 1616, après midi,

et pour ce que le dit Ménard a dit ne savoir signer a fait signer ces présentes à sa requête à Etienne Ménard, son neveu, sur ce présent.

Ainsi signé au Registre :

Suzanne de Beaucé, Et. Ménard
Dugast notaire et Johannes Dugast notaire royal vers lequel est demeuré le dit Registre.

IV

BAIL (10 juillet 1670)

Le dixième jour de Juillet Mil six cent soixante dix avant midy, par nos cours royales de Nantes et marquisat de Goulaine, avec soumission et prorogation de juridiction y jurée, a comparu haut et puissant Seigneur, Samuel Pautin, Chevalier, Seigneur de la Galissonnière, Saudemont, le Plessis-Giraud, Gras-Moutou, le Coin,
demeurant à sa maison Seigneurialle de la Hamelinière paroisse de Champtoceaux, lequel a baillé, céddé, *quitté, délaissé* à titre de *prise* et *devoir de un tiers*, à Pierre Arnaud Laboureur demeurant au village de Lambert paroisse de Vertou, présant et acceptant pour luy et les siens, c'est à savoir : *deux planches de vigne* blanche se joignant, plantées par un bout et l'autre bout *étant sans aucun cep*, contenant ensemble deux hommées 1/2 environ, mesure de Nantes, située *au fief* du Jeune Douay, dite paroisse de Vertou, lesquelles deux planches le dit Arnaud dict avoir *esté laissé* l'an dernier *sans avoir été taillé ny bêché*, pour *quoy il les avait depuis taillé, et bêché*, borné d'un costé à Guillaume Moisnard, d'autre côté à Michel Bouchaud, d'un bout
dépendant du Marinaux d'autre bout à

A la charge au dit Arnaud preneur de planter et affier bien donnant dans le mois de May prochain les dites vignes de bons plants de vignes blanches, icelles faire à jamais de toutes façons requises soit trois bons tours de labour et rézer tailler et de déragoullementer par chacun an

en saison convenable et

la vendange estant en maturité, le Dit Arnaud la vendangera sytost que le dit Seigneur bailleur aura fait savoir l'ouverture de *son fief*, puis rendra le tiers à son dit Seigneur bailleur foulé en sa cuve, à la Maison noble dudit lieu des Manivaux et payera le dit preneur un denier à l'ouverture du dit fief pour le dit besoin d'entrée et sera la disme dûe à l'Eglize payée sur le Grand, — *fera le dit Arnaud preneur l'obéissance* de seigneurerye à la seigneurerie du dit lieu des Manivaux, et faute à Isluy Arnaud de planter et affier les susdites vignes et les faire de toutes les façons susdit et en temps de saison — le dit Seigneur bailleur pourra s'en emparrer sans autre soumission de justice, nonobstant clause contraire à quoy le dit preneur à renoncé et à ce moyen le dit *Seigneur bailleur s'est désisté et départi du* PLANT de la dite vigne au profit du dit Arnaud et des siens pour en disposer et prendre possession que bon lui semblera.

Et à l'accomplissement de tout ce que devant le dit preneur s'est engagé sur l'hypothèque de tous ses biens meubles et immeubles, présents et futurs, prouvés, juré et condamné sans y contrevenir.

Au bourg de Saint-Fiacre et du Coin.

Au tablier de Dugast, notaire royal soussigné et sous le seing du dit Seigneur bailleur et puissant Messire Julien Boutin, prêtre, qui a signé à la requête du dit Arnaud, qui a dit ne savoir signer, et

ainsi signé au registre Samuel Pantin, J. Boutin prêtre, Ju Letourneur notaire et Dugast notaire royal qui a le dit registre et qui a signé après,

DUGAST, *notaire royal...*

Au dos : Prise de vigne de P. Arnaud d'avec Messire de la Hamrelinière.

V

CONTRAT COMPLANT (1672)

Bois-Botreau

Le sixième jour de janvier mil six cent soixante et douze, par nous, cours du marquisat de Goullaine et de Clairay et par chacune d'icelle avec soumission et prorogation de jurisdiction y jurée (etc.);

Présent a été Messire Guillaume Arthur, Seigneur de la Motte et de la Vrillère (etc.), conseiller du Roi et maître de sa Chambre des Comptes, en Bretaigne, demeurant en sa maison de la Vrillère, paroisse de la Chapelle-Basse-Mer;

Lequel a, par ces présentes, donné à planter et à faire au devoir de « quart à jamais au temps advenir », tant pour luy et les siens... et qui de lui aura cause à François Moreau, laboureur, demeurant au village de l'Epine Gaudin, dicte paroisse de la Chapelle-Basse-Mer, présent et acceptant sçavoir est : huit boisselées de terre, situées au Clos du Bois-Botreau, en un tenant qui sont douze hommées, bornées d'un côté; vignes de la Mazure et d'autre côté : vigne qui fait au quart du dit Seigneur bailleur — la vigne veuve François Gruet d'un bout — le chemin qui conduit de la fosse aux loups à la Couëssière, d'autre bout, terre que donna le dit Seigneur bailleur à planter au dit devoir de quart à Jacques Lesir Secher et Pierre Peigné;

A la charge au dit Moreau, preneur, de planter la dite terre dans le mois de May prochain, en bonne plante de vigne blanche — icelle étant plantée, la cultiver et labourer de trois ou quatre tours de picq par an, jusqu'à ce qu'elle soit en rapport — icelle y estant, la rézera, déhouettera, taillera et beschera de deux bons tours de picq par an, payera le quart de la vendange y croissant et la rendera à ses frais à la rotte du dit clos du Bois-Botreau.

Et outre, payera le dict preneur au temps ouvert dit de vendange le jour que le dict clos sera quatre chapons, qui est deux chapons par quartier, à commencer lorsque la dite vigne sera en rapport — et de continuer a jamais, à l'avenir, d'an en an et de terme en terme, lesquels chapons ont été acceptés par les parties, à la solde de dix sols chacun — au choix du dict Seigneur bailleur de prendre les dicts chapons ou la dicte somme de dix sols par chacun chapon.

Ne passera point la vendange que par la rotte quartière qui sera donnée par le dit Seigneur ou par gens de sa part — et ni vendangera point que le dict clos ne soit assigné par iceluy Seigneur bailleur ou par son ordre...

Et, pour désintéresser le dit Seigneur bailleur de la non jouissance qu'il souffrirait, les trois premières années, de la dite terre, la somme de trente livres tournois, qui est dix livres par an, à commencer le premier paiement

à la fête de la Toussaint prochaine venante et continuera d'an en an et de terme en terme, comme ils échoieront...

A ce faire et à tout ce qui dessus, le dit preneur s'y est obligé sur tous ses biens meubles et immeubles, présents et futurs, quelconques pour iceux à être exécutés, incantés, vendus d'hurs et autres.

L'une exécution n'empêchant l'autre qui se feront sur ces présentes, sans attendre le temps de la coutume. Le tout conformément et aux désirs de l'ordonnance.

Si au cas, le dit preneur laissait la dite vigne au non-façon ou partie d'icelle, le dit Seigneur bailleur s'en emparera sans autre forme et mystère de justice.

Partant et moyennant ce que devant le dit Seigneur bailleur s'est dévêtu et départi de la dite terre aux charges ci-dessus, et en a vêtu et saisi le dit preneur avec promesse de garantage.

Promis par le dit Seigneur bailleur au dit preneur de la dite terre, et consent qu'il en soit mis et induit en la réelle et actuelle possession par les notaires soussignés ou autres — sur ce requis leur donnant tout pouvoir et a promis, juré, obligé, renoncé, jugé et condamné.

Fait et consenti au bourg et dite paroisse, au tablier d'Etienne Héard, notaire et a le dit Seigneur bailleur signé et pour ce que le dit Moreau, preneur, a dit ne savoir signer, a fait signer à sa requête à Pierre Toublanc.

Délivrera le dit preneur copie des présentes à ses frais et en vélin, pour le dit Seigneur bailleur dans la huitaine.

Ainsi signé au Régistre : Guillaume Arthur, P. Toublanc, Haouys, notaire, et E. Héard, notaire qui a le dit registre.

Et. Héard, *notaire.*

Au dos : Prise de Vigne, du Seigneur de la Motte-Arthur, sur François Moreau.

Enrégistré folio 101, Signé Jolivet. — Cotte 34e Paul Mirou.

(Un autre bail du même jour est enrégistré Cotte 27e.

VI

L'an mil sept cent quatre-vingt-trois, le dix-neuf janvier,

Devant nous notaires du marquisat de Goullaine, juridiction de Briacé, le Bois Rouaut, le Claray, la Haye-Bottereau-Beauchêne et autres, soussignés avec soumission,

Ont comparu volontairement Joseph Durand, et Perrine Mauget, sa femme, et le requérant de son mary bien et dûment autorisée pour la validité et exécution de ce qui suit, demeurant à la Dchettée, paroisse de la Chapelle-Basse-Mer.

Lesquels ont avec promesse de garantie à jamais pour eux et les leurs, hoirs et successeurs et cause ayant vendu cédé, délaissé et transporté en toute propriété.

A Louïs Lecoindre Laboureur demeurant à la Rénardière paroisse du Loroux-bottereau cy présent et acceptant.

Savoir est trois Hommées de vigne à devoir de quart et chapon à la maison de la Tourre-Gosselin situées dans le clos Moreau Paroisse du Loroux bornées d'un côté Monsieur Lacamp, d'autre côté la veuve Ripoche d'un bout la voyette qui conduit par le milieu du clos d'autre bout Pierre Guesselin.

Ce que l'acquéreur a déclaré bien connaître et renoncé à en demander autre explication montrée ni déborne-ment.

A la charge de Dieu faire et façonner les dittes vignes de payer les droits de quart et chapons aux endroits ordinaires.

A ces conditions et autres de droit a été la présente vente faite entre parties pour et moyennant la somme de deux cent quarante livres dont cent quatre vingt livres ont été payées présentement au vu de nous notaires par l'acquéreur en bonne espèce d'argent Cour au dits vendeurs qu'ils ont prises et reçues et le surplus qui est soixante livres ledit acquéreur s'oblige de les payer à la volonté des vendeurs.

Au moyen de quoi se sont lesdits vendeurs depuis désistés des ..... et départis de la propriété possession et jouissance des dittes vignes pour l'acquéreur en faire jouissance et disposer dès ce jour et à l'avenir comme de ses autres biens et en siens propres et pour le mettre en possession ils donnent pouvoir aux notaires les premiers requis de faire tous actes et faire sans révocation.

Fait et passé en la paroisse du Loroux-Bottereau Etude et au rapport de Tiget notaire, ou les parties après avoir déclaré et affirmer ne savoir signer de cef acquis, ils ont

fait signer à leur requête savoir ledit Louïs Lecointre au sieur Gory de la Touche et ledit Joseph Durand au sieur Josep Blanchet, laditte Perrine Mauget, femme Durand au sieur Loïc de Boisjaune ce sur les présents lesdits jours et an que devant ainsi signé en la Minutte Gory de la Touche, Loïc Boisjaune et Blanchet. Braget notaire. Tiget autre notaire qui garde la minutte.

En marge de laquelle est écrit contrôlé et insinué au Loroux-Botterau le vingt huit janvier, milspt cent quatre vingt trois reçu cinq livres dix sept sous contrôlé deux livres cinq sous centième denier trois livres douze sous. Signé frappé :

Illisible...

notaire.

VII

TRANSPORT DE COMPLANT

par Jan Maltête et Fe, à pour 60 livres

(Louis Douillard)

L'an mil sept cent quatre-vingt-sept, le vingt-quatre décembre,

Devant nous, soussignés, notaires du marquisat de Goullaine, siège de l'épine Gaudin et des juridictions de la clerays et annexes.

Ont volontairement comparu Jan Maltête, laboureur, et Jane Gasnier, sa femme qu'il autorise elle le requérant demeurants au Guineau, chapelle Bassemer lesquels ont jointement et solidairement vendu cédé et transporté héritellement pour eux et les leurs à Lois Douillard tisserand demeurant au paradis ditte paroisse de la chapelle Bassemer présent et acceptant pour lui et les siens. Savoir est : Dans le clos de la Ducheté une hommée de vigne en une planche et un bout borné d'un côté par Marie Monnier, d'autre côté l'acquéreur, d'un bout Pierre Bernard, d'autre bout le chemin du Guineau, la dite vigne tenue à devoir de quart de fruits y croissants au pressoir

de Marie Monnier à la Ducheté et devant le tiers d'un poulet pour droit de chapon.

Dans le clos des croix une demie hommée de vigne tenue à devoir le quart de fruits rendables à la route pour les propriétaires de la vrillère en deux planches séparées, bornées la première d'un côté Louis Douillard acquéreur d'autre côté le vendeur d'un bout la Dame veuve Delaunay, d'autre bout Pierre Boulet, la seconde d'un côté le chemin, d'autre côté Pierre Bernard, d'un bout la Dame Veuve Delaunay, d'autre bout l'acquéreur.

Ce que ledit Douillard a déclaré bien savoir et connaître sans en requérir autre vue, montrée ni débornements à lui de bien faire et façonner lesdites vignes qu'il accepte dans l'état qu'elles sont de payer et acquitter exactement les droits de quarts et chapons à la manière accoutumée.

Le présent transport de complant, fait et accordé entre parties pour une somme de soixante livres que l'acquéreur a présentement comptée aux vendeurs qui l'ont prise et reçue et ont déclaré quitter ledit Douillard sans réservation consentant qu'il jouisse et s'approprie des dites vignes comme il verra.

Ainsi voulu, vendu, cédé, payé et quitté entre les comparants sur les réquisitoires desquels nous avons rapporté le présent acte dont nous leur avons donné lecture.

***

Qu'ils ont approuvé et promis tenir en tout son contenu.

Fait et passé à la Guérivière, près le bourg et paroisse de la Chapelle Basse-Mer, au rapport de Bissel l'un de nous sous le seing de l'acquéreur et sur la déclaration des vendeurs de ne savoir signer de ce enquir ils l'ont fait faire pour eux, Jan Mallette à Me Jauguet et Janne Gasnier au sieur Padioleau, leurs seings cy-mis et les nôtres lesdits jours mois et ans que devant. Signé sur la minute : Padioleau, Joguet, Douillard, Delaunay, Bissel notaire.

et plus bas est écrit, controllé au Loroux le 4 janv. 1788 reçu quinze sous insinué ledit jour reçu trente sous.

Signé : Roussin. Signé : Bissel.

VIII

DELIBERATION DU GENERAL DE LA PAROISSE DE SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES en date du 8 avril 1787

L'an 1787, le 8e jour d'avril, en la sacristie de cette église, après le son de la cloche, à la manière accoutumée, se sont capitulairement assemblés, aux fins du billet de convocation de dimanche dernier, premier du mois, dûment certifié du sieur Rohart, prestre vicaire,

Honorables personnes, René Moreau de la Drouillardière, Jules Rousseau de la Vallée, Julien Pesnot, Pierre Praud, de Montrelais, Pierre Boireau, Michel Bagrain, Joseph Morteau, René Rousseau, Julien Pétard, Pierre Dubois, Pierre Bagrain, Michel Hyvert, Antoine Brelet, Pierre Libeau, Michel Rousseau, anciens fabriqueurs et délibérants,

Lesquels, délibérant sur la lettre leur adressée par Messieurs les Commissaires des Etats, à la date du 28 mars dernier, relativement à la délibération des Etats du 19 janvier aussi dernier, concernant les vignes à complant,

Attestent :

Que la culture des vignes forme le principal revenu de notre paroisse;

Que cette culture, qui est naturellement circonscrite parce qu'elle ne peut avoir lieu que dans les terrains qui luy sont propres, est préférable à toute autre, en ce qu'elle donne un plus grand produit et qu'elle exige et fait subsister une population beaucoup plus nombreuse;

Qu'elle a encore l'avantage de fixer les pauvres laboureurs à la terre, parce que la plupart des vignes sont entre les mains des « colons » qui, suivant les conventions, ou verbales, ou par écrit, ou simplement déterminées par l'usage du lieu, faites entr'eux et les « propriétaires » sont chargés de les planter, et quelquefois seulement de les engraisser, de les entretenir et de les cultiver,

moyennant une portion de fruits proportionnée à leurs avances et à leurs travaux qui leur est cédée par le propriétaire et à la charge à eux encore de conduire à son pressoir la portion qu'il se réserve et qui est censée former le produit net de son terrain;

Que les vignes cultivées selon ces conventions, sont, ce qu'on appelle dans le pays « vignes à complant »; Que l'acte qui contient ces conventions se nomme « prise », qu'il est rédigé quelquefois devant notaire, *et que plus ordinairement il n'est qu'un simple billet signé du seul propriétaire;* que, dans ce dit cas, il n'est pas moins synallagmatique et obligatoire entre les parties, parce que le bailleur se trouve lié par sa signature avec le « colon », et celui-ci par ses frais de culture avec le bailleur; que, souvent même, il n'existe aucun acte de ce complant sans qu'il en résulte aucun trouble entre le propriétaire et le « colon », l'usage qui a régné les années précédentes formant une loi invariable entre eux;

Que le « bail » des vignes à complant est de sa nature indéfini pour la durée qu'il doit avoir lieu, tandis que le colon est exact à remplir les obligations qu'il a contractées, attendu que le produit des vignes est proportionné à ses avances en engrais, et au soin qu'il donne pour les bien cultiver, et qu'il serait injuste que le propriétaire pût le dépouiller à sa volonté et le frustrer du ses travaux et des intérêts de ses avances, intérêts qu'il lui serait impossible de retirer pendant un bail de neuf ans;

Que les vignes à complant, dans les mains du colon, n'ont jamais été assujéties au droit de rachats, de lods et ventes, de francs-fiefs, et de centième denier; que ces droits ont été toujours payés par le « propriétaire » ou « bailleur » du complant; c'est lui qui satisfait au devoir de fiefs, *et qui acquitte les rentes foncières,* qui répare le chemin limitrophe, dispose des arbres qui se trouvent sur le terrain; les droits de rachat et de franc-fief s'ouvrent par sa mort; — il réunit enfin sur sa tête *tous les attributs et toutes les charges de la propriété;*

Que tel est l'usage qui a constamment régi les vignes à complant du Comté Nantois, usage qui fait la base des conventions entre les propriétaires et les colons; usage qu'on ne pourrait intervertir sans une injustice palpable,

puisque ce serait soumettre à des charges qu'ils n'ont jamais eu l'intention de contracter, et les réduire à l'impossibilité de réduire les obligations de leur prise, la portion de fruits qui leur est abandonnée n'étant qu'une compensation équitable de leurs avances et le juste salaire de leurs travaux, ce serait priver les propriétaires de leurs revenus, en les mettant dans la nécessité de se réserver une moindre portion de fruits et de leur donner leurs vignes à complant à des conditions défavorables, usage maintenu par les seigneurs qui n'ont jamais perçu des droits de rachats et de lods et ventes sur les complants de vigne; usage confirmé par la tentative inutile d'un contrôleur du Loroux-Bottereau qui fit assigner en 1731 un colon à payer les droits de francs-fiefs, puisqu'elle fut aussitôt réprimée par Monsieur de la Tour, intendant de Bretagne, qui par son ordonnance du 8 mai de la même année, déboute le fermier du domaine de sa demande, et déclare expressément que les *preneurs à complant n'acquièrent aucune propriété de la vigne*, dont ils ne sont que laboureurs et colons, et qu'ils ne sont sujets à aucuns droits; usage reconnu par les Etats qui, par une délibération du 11 novembre 1760, statuèrent que les *actes de vigne à complant* ne sont pas sujets aux droits d'insinuation, parce qu'ils *ne sont point translatifs de la propriété du fond;* usage enfin du maintien duquel dépend la conservation des vignes à complant, d'une culture florissante qui n'intéresse pas moins la province et l'Etat que les propriétaires et la nombreuse population qu'elle exige et qu'elle fait subsister.

Arresté sous les seings de Michel Rousseau, Julien Pétard, Julien Pesnot, etc..., etc...

Pour copie conforme à l'original :

Signé : Léon Maitre.

IX

ESTIMATION FAITE POUR PERCEPTION DE DROITS D'ENREGISTREMENT (20 juillet 1798)

2 Thermidor an VI
50 cent.

Baillée a Complant

Devant moi Alexandre Souvestre, notaire public, patenté résidant au Bourg et commune de Vertou, département de la Loire-Inférieure et en présence des témoins ci-après nommés et soussignés :

Ce jour deux thermidor an six de la république une et indivisible.

Fut présent le citoyen Nicolas Proust dit Gironnière, agriculteur demeurant à sa maison de la Salmonnière commune de Vertou.

Lequel a pour le présent baillé, délaissé et transporté à jamais au temps avenir, avec promesse de bonne et valable garantie vers et contre tous à titre de complans, devoir de quart et aux charges, clauses et conditions ci-après déclarées.

(*Suivent les noms et domiciles de vingt preneurs*)

. . . . . .

Savoir en la dite commune de Vertou le clos de vigne et terre nommé les Grandes Galissonnières et en non façon depuis plusieurs années, divisé comme suit :

(*Suivent les désignations de terre et vignes attribuées à chaque preneur.*)

Pour lesquels héritages sont à la mesure Clissonnaise, l'hommée de cinquante gaules, la gaule de dix pieds linéaires.

Tout quoi les sus-dits preneurs ont dit bien connaître et renoncer à plus ample explication à la charge à chacun d'eux de cultiver, faire et façonner la dite vigne le concernant, ainsi qu'il est ci-dessus détaillé de toutes ses façons et labeur suivant l'usage du pays et en bonne et due foison convenable, de la planter et provigner de façon

à être toujours bien plantée et sans manque de place, de la graisser par *raganne* de bon manni, une fois tous les dix ans et avant que de clore lesdites *ragannes* ils seront tenus d'avertir le citoyen bailleur ou gens de rapport pour vérifier s'ils exécutent fidèlement cette condition et lorsqu'ils ne feront que la terrasser ce sera de cinq années en cinq ans, commençant par celle qui en a le plus besoin, payeront et bailleront par chacun an le quart des fruits y croissant, quitte et rendu au pressoir du citoyen bailleur à sa maison de la Galissonnière en Vertou de laquelle dépend le susdit clos toutes lesquelles sommes seront à son choix et seront tenues de toutes au pressoir, celles qui y conduiront, payeront iceux preneurs à l'ouverture du dit clos et avant même d'y pouvoir vendanger deux centimes par hommée pour le droit de chapron. Les preneurs qui ont de la terre, seront tenus de la planter dans l'espace de trois ans et ne payeront le droit de chapon que deux ans après et dans le cas qu'ils ne la plantent pas les deux premières années, ils seront tenus de la cultiver, l'ensemencer et d'en payer le quart de la récolte.

Ne laisseront dans les sus dites vignes croître aucun hallier, arbre fruitier, ni autrement, passeront leurs vendanges par la route qui leur sera indiquée par le citoyen bailleur et qui sera celle à l'avenir nommée quartière, pour iceux preneurs pouvoir néanmoins vendanger que par le consentement du citoyen bailleur, qui leur fixera le jour de l'ouverture du dit clos des Grandes Galissonnières à peine de tous dépends, dommages-intérêts, ni partager et diviser les dites vignes au-dessous de deux hommées.

Auront les dits preneurs les émondes des arbres émondables qui sont sur les hayes et fossés de provenance du dit clos également que de ceux qui n'ont point été écouronnés.

Le citoyen bailleur se réservant la faculté et aux siens de disposer des siens et des autres à la volonté, les quelles hayes les dits preneurs entretiendront bien closes, plissées, en toutes saisons et la haye d'aubépines qui sépare le dit clos d'avec le petit pré de la Galissonnière, les preneurs seront tenus de la tailler, ou faire tailler aux ciseaux et les fossés bien relevés, aussi à peine de tous dépends, dommages et intérêts.

A l'entière exécution et accomplissement de tout ce que dépend les dits preneurs s'obligent chacun en ce que le fait le touche par tous ses biens réels et mobiliers présent et avenir, même à fournir une grosse du présent en due forme dans le mois au dit citoyen bailleur pour en défaut y être contraint suivant la loi.

Et pour faciliter les perceptions des droits d'enregistrement seulement du présent, les parties ont estimé le droit de complant. Savoir celui du dit Pierre Mouillé la somme de cinquante francs, eu égard au mauvais état de la dite vigne, celui d'Honoré Janneau, celle de cent francs, celui de Jean Janneau aîné celle de soixante-douze francs, celui de Jean Janneau jeune, celle de cent quarante-quatre francs, celui de la veuve Pierre Olivier, celle de cent francs, celui de Martin Olivier celle de trente-neuf francs, celui de Pierre Lebaupin, celle de trente francs, celui de Jean Dugast celle de trente-neuf francs, celui de la veuve Pierre Devin celle de trente-six francs, celui de René Saupin celle de quarante-huit francs, celui d'Alexandre Pineau quinze francs, celui de Julien Soussain celle de neuf francs, celui de Jean Noucelle de dix-sept francs, celui de Gabriel Péneau celle de quatorze francs, celui de François Brue celle de quatorze francs, celui de Jean Péneau celle de dix francs, celui de René Sorin celle de dix francs, celui de René Macé celle de dix francs, celui de René Bahuaud celle de seize francs, celui de Louis Visonneau celle de trente-deux francs.

Sans toutefois que la présente estimation puisse nuire ni préjudicier au dit citoyen bailleur en façon quelle conque.

Le tout ayant été ainsi voulu et consenti, promis, juré et après lecture faire les parties ont déclaré y persister. Fait et dressé en mon Etude au Bourg de Vertou où les citoyens bailleurs, Mouillé, Lebaupin, Alexandre Péneau, Doussain, You et Visonneau ont signé et sur ce que les autres parties ont affirmé ne savoir signer de ce Enquis elles l'ont fait faire à leur requête aux citoyens Constant Pierre, Poucheux et Jean Mandin, faute d'autres prud'hommes sachant écrire et en présence des citoyens Pierre et André Tillé agriculteurs demeurant au dit bourg témoins à ce requi et soussignés les dits jours et ans.

Signé : Pierre Mouillé, Louis Visonneau, Jean You, Alexandre Péneau, Proust dit Gironnière, Poucheux, Mandin, Tillé.

SOUVESTRE, *notaire.*

Enregistré à Nantes, le 18 Thermidor An Six de la République Française, Une et Indivisible. — Reçu quatre-vingt--douze francs pour vingt drois calculés sur le capital au denier 22 de la redevance, en raison de cinquante centimes par hommée conformément à la déclaration du notaire rapporteur.

Signé : Mᵉ VIDIÈRE.

Vᵉ 582, Fᵒ 23, Rᵒ Case 1.

X

BAIL A COMPLANT
Vente du droit de complant (1.200 fr. payés)
Estimation de la rente 9 fr. par an?
(20 septembre 1802)

R. E. P. Loire-Inf.
50 cent.

LE 3ᵉ JOUR COMPLÉMENTAIRE
AN X

20 Septembre 1802

L'an dix de la République Française, le troisième jour complémentaire.

Devant moi, Guy François, Notaire Public à la Résidence de Vertou, Patenté pour le Département, en présence des Citoyens François Moinard et Charles Visonneau, demeurant chacun séparément au Bourg de Vertou, soussignés.

A comparu la citoyenne Jeanne Froust, veuve de Nicolas Bois David, demeurant à la Maison de La Bastière, commune de Vertou;

Laquelle a par ces présentes, pour elle et les siens cédé, baillé et transporté à titre de complant, et devoir de quart aux conditions ci-après, avec promesse de bonne et valable garantie de fait et droit à peine d'y être contrainte suivant la Loi.

(*Suit la désignation des noms et domiciles de dix colons et des planches et razots incultes et abandonnés à eux baillés.*)

. . . . . .

A la charge aux dits preneurs d'entretenir les dites vignes en bon père de famille, qu'ils les graisseront dans le courant de trois ans à compter du jour et date du présent et ensuite de sept ans en sept ans, qu'il ne sera affié ni planté aucun arbre fruitier ni autrement dans les susdites vignes; qu'elles seront bien labourées et bien bêchées tous les ans de tous leurs tours et façons, en temps et saison convenable, qu'elles seront bien plantées a tout où besoin sera que les dits preneurs payeront et rendront à leurs frais le devoir de quart de la vendange qu'ils pourront récolter au pressoir de la dite citoyenne Bailleresse à sa maison de la Bassetière en la commune de Vertou, et qu'ils donneront deux centimes et demi pour chaque somme de vendange pour le foulage d'icelle, que les dits preneurs entretiendront les hayes et fossés dudit clos bien clausées et fermées, qu'il sera libre à la dite bailleresse de jetter (d'abattre) pendant sa vie durante seullement les arbres dont elle pourrait avoir besoin pour bâtir ainsi que ceux qui se trouveront morts, que les dits preneurs auront seulement les émondes des dits arbres qui se trouveront autour des fossés du dit clos, passeront les dits preneurs leurs vendanges par la route quartière qui sera faite et pratiquée vis-à-vis la porte de la Maison de la dite bailleresse qui sera au pied d'un cormier qui est dans le fossé du dit clos, que les dits preneurs ne pourront vendanger sans son exprès consentement et permission de la dite bailleresse ou gents de sa part.

La dite cession et abandon du susdit droit de complant fait pour la somme de douze cents francs que les dits preneurs *ont payé comptant* à la dite bailleresse qu'elle a pris et reçu d'eux donnant quite et quittances sans réservation à cet égard seulement. Et à être évalluée le

quart de la dite cession moyennant neuf francs par an; convenu entre partie que les dits preneurs feront délivrer à la dite bailleresse à leurs frais copie du présent acte donnant garantie, le tout conforme dans le mois..... Etc...

(*Suivent les signatures.*)

Enregistré à Nantes le 13 Vendémiaire an onze. Reçu 92 francs 40 centimes.

XI

11 Ventose an IX
(2 Mars 1901)

L'an neuf de la République Française, une et indivisible, le onze ventôse avant midi,

Devant nous, notaire public du département de la Loire-Inférieure, résident aux bourg et commune d'Aigre Feuille, soussigné, patenté, fut présente Anne Chaillou, veuve François Gabori, demeurant au village du Rouzerai, commune de Chateauthébaud, laquelle vend à jamais avec garantie formelle vers tous quite et net de toutes dettes don, douaire *et hypothèque*, au citoyen Jean Gilardeau, tonnelier, demeurant au port Bodin même commune, présent et acceptant. Savoir en Chateauthébaud dans un clos nommé les Vairies, au lieu nommé Persémances, le complan d'une planche de vigne à devoir du quart de la vendange vers le propriétaire de la maison bel abord, contenant trente deux gaules mesure de Clisson, bornée d'un côté Joseph Gaudin et d'autre, une voyette : au même lieu, une autre planche de vigne de vingt six gaules, bornée d'un côté au citoyen Durand et d'un bout la voyette, et au dit lieu deux autres planches de vigne qui se joignent et qui contiennent ensemble cinquante gaules bornées d'un côté et d'un bout, Julien Huchet, d'autre côté Jean Pottier et d'autre bout les héritiers Gillardeau, lesquelles vignes Gilardeau déclare bien connaître, à la charge à lui de payer et acquiter annuellement le quart de la vendange en provenant

rendu et foulé, si faire se doit, au pressoir de ladite maison de bel-Abord avec les droits de chapons, si aucuns sont dus à l'ouverture du dit clos versements aux cisemens du quel il se conformera, la vente faite pour la somme de cent onze francs écus payés comptant à la veuve Gabori qui en quite Gilardeau au profit duquel elle se démet sans réserve de la propriété, possession et jouissance des dites vignes pour en faire et *disposer dès à présent en toute propriété, permis à lui de s'en approprier et de se faire inscrire au bureau de la conservation des hypothèques* comme il voira, ce qui a été par les parties ainsi voulu et consenti, dont acte :

fait et payé au dit bourg d'Aigrefeuille, étude et au raport de Roch en présence des citoyens Joseph Sillaine et Louis Rabreau du même bourg, témoins majeurs soussignés et avec eux la venderesse et l'acquéreur, les dits jour et an après lecture faite, la minute est signée Anne Chaillou, Jean Gillardeau, Joseph Villaine, Rabreau et Roch, notaire qui a la dite minute enregistrée à Aigrefeuille le onze ventôse an neuf par Dubochet qui a reçu quatre francs quatre vingt neuf centimes.

Roch.

Volume 9 n° 186, transcrit au bureau des hypothèques de Clisson le vingt six floréal an neuf. Reçu trois francs neuf centimes pour tous droits.

XII

VENTE VIGNE QUARTIERE ET VIGNE FRANCHE
(enregistrée)

Timbre Royal : 1 fr. 25
du 17 Janvier 1841

Vente de Bien en Monnières
par Jacques Chiron
a René Caillé (80 fr. payés)

Pardevant Pierre Louis Dabin, notaire à la résidence du Pallet, canton de Vallet, quatrième arrondissement du

département de la Loire-Inférieure, assisté des sieurs Jacques Batard et Pierre Pachaud, tonneliers, témoins, majeurs appellés aurefins des présentes.

Demeurant département au pay de Vignard commune de Pallet : soussignés et comparu Jacques Chiron, laboureur, demeurant au Village de Coursay, commune de Monnières, dans ces départements lequel a ce jour et ses présentes venderesses, vendu avec les garanties ordinaires sans rentes ni hipothèques pour rentrer en jouissance réelle de suite à peine de droit.

A René Caillet cultivateur demeurant à la Minière commune de Monnières acquéreur à ce présent et acceptant.

1° Commune de Monnières comme les articles ci-après dans les cassières une planche de vigne franche contenant deux ares quarante deux centiares touchant au nord René Lévêque, au levant Vincent Richard, au midi François Gaillard, au couchant Tuaud;

2° Au même lieu une planche de même vigne contenant deux ares onze centiares, touchant au nord l'acquéreur, au levant chemin, au midi René Cormerais, au couchant le même;

3° Dans le clos du Crevis deux cantons de vigne à quart contenant ensemble trois ares dis sept centiares, touchant au nord chemin.

Tels au surplus que les dits objets se suivent et comportent sans rien réserver ni accepter, l'acquéreur déclarant les bien connaître et m'en demander autres désignations les biens ci-dessus sont advenus au vendeur des successeurs de ses auteurs décidés depuis de longues années.

Cette vente est faite à la charge par l'acquéreur de faire les frais des présentes de payer les contributions qui à partir de son entrée en jouissance pèseront sur les biens francs ci-dessus, de fournir le quart des fruits de lavigne y assujettie aux temps et lieu accoutumés d'entretien, la dite vigne en bonne culture de supporter les servitudes passives qui peuvent grever les dits biens sauf à s'en défendre et à faire valoir celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls outre ces clauses et conditions; cette vente est encore faite pour et moyen-

nant la somme de quatre vingt francs que l'acquéreur a payée avant ces heures et hors notre présence à son vendeur qu'ils lui donnent bonne et valable quittance.

Ce que devant a été ainsi voulu par les parties à l'effet de quoi le vendeur a fait au profit de l'acquéreur toute d'éssaisie utile dont acte fait et passé au caribot commune du Pallet le dix sept janvier mil hui cent quarante un et du notaire qui des présentes avons gardé minute sous les seings de l'acquéreur de notre témoins et le nôtre, le vendeur ayant déclaré ne savoir signer le tout après lecture.

La minute est signée : Jacques Batard, R. Caillé, Pierre Pichaud et P. L. Dabin notaire.

Enregistré à Clisson le vingt-neuf janvier 1841 L° 15 R° Case 3 et 4. Reçue quatre francs quarante centimes et quarante-quatre centimes pour le 10°. Signé : Grimard.

XIII

ECHANGE DE VIGNE QUARTIERE ET VIGNE FRANCHE

(1er janvier 1890)

Timbre République Française
4/13 Enregistré par duplicata
à Clisson le sept janvier 1840

N° 66 N° 316 Reçu 4,13

Entre les soussignés,

Jean Marchais cultivateur demeurant au village des Bouchaud commune de Maisdon d'une part.

Et René Caillé cultivateur demeurant au village de ma Minnière commune de Monnières d'autre part.

Sont convenus de ce qui suit :

René Caillé possédant des vignes à complant dans le clos dit les Noelle en les commune de Maisdon dont le fond appartient à Jean Marchais, voulant faire cesser

l'indivision qui existe entre eux ils ont convenus de couper les biens moitié par moitié de manière à rendre leur part franc à eux.

Jean Marchais donne à titre d'échange avec la garantie de droit nette de dette et d'hipothèques à René Caillé qui accepte.

En la commune de Maisdon : 1° Dans les Noelles un rézot de vigne quartière contenant un ares quinze centiares joignant au Nord Marchais échangiste et également Marchais sud Dabin Ouest voyette.

2° Au même bien une portion d'une planche à prendre le bout du haut contenant au trente trois centiares joignant au Nord Veigats est Marchais échangiste, sud Loiseau, ouest voyette.

En contre échange et pour retour René Caillé donne également avec la garantie de droit nette de dettes et d'hipothèque a Jean Marchais qui accepte en la commune de Maisdon.

Dans les noelle une portion de planche contenant autre portion deux ares quarante quatre centiares à prendre le bout du bas joignant au Nord Marchais échangiste est Gautret, sud Loiseau, ouest Caillé échangiste.

Le présent échange est fait sous les conditions suivantes :

1° Les échangistes rentreront en jouissance de leur biens échangés de suite.

2° Ils payeront les contributions à partir du moment de la jouissance.

3°. Ils souffriront les servitudes des passives et profiteront de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls.

Pour baser la perceptions des droits d'enregistrement les parties sont évaluées l'immeuble cédé par Marchais a deux francs de revenu annuel et celui abandonné par Caillé également a deux francs et chacune d'une valeur de cinquante francs. Le présent échange est fait sans soults ni retour. Fait double sous les seings des parties ce premier janvier mil huit cent quatre vingt dix.

J. Marchais, R. Caillé.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

ANDRAUD. — *Dissertation sur la nature des percières dans la ci-devant province et coutume d'Auvergne.* (Riom, Imp. de Thibaud-Landriot, 1808, 12 p.).

BERGDER et BOIROT. — *Mémoire en forme de consultation sur une affaire percière* (15 mars 1808).

BEUDANT. — Traité de Droit civil français.

DE LA BORDERIE (Arthur). — *Notes sur la Culture de la Vigne en Bretagne avant le* XVI^e^ *siècle* (Association Bretonne, Congrès de Saint-Servan, 1891).

CHABROL. — *Coutumes générales et locales de la Province d'Auvergne* (Riom, 1784).

CHENON (Emile). — *Les Démembrements de la Propriété foncière en France avant et après la Révolution* (Paris, 1881).

Les Marches séparantes d'Anjou, Bretagne et Poitou.

COLIN et CAPITANT. — *Traité élémentaire de Droit civil*, t. II.

Coutumier général ou corps et compilation de tous les Commentateurs sur la Coutume du Comté et Pays de Poitou (Poitiers, 1727, 2 vol.).

DALLOZ. — *Répertoire pratique*, v° « *Louage à complant* », Jurisprudence générale, passim, v° Louage à complant et à champart (V. notamment Recueil de 1898, Législation).

DECLAREUIL. — *Histoire générale du Droit français des origines à* 1789 (Sirey, 1925).

DENISART. — *Collection de Décisions nouvelles et de Notions relatives à la Jurisprudence actuelle.* (Paris, 1775).

Dictionnaire de l'Enregistrement, cf. « *Bail à complant* » n° 9.

Ducange. — *Glossarium*, t. II, p. 497 et 498.

Dupineau (Gabriel). — *Coutume du Pays d'Anjou*, Paris, 1698.

Esmein. — *Histoire du Droit français.*

Gabory (Emile). — *L'épineuse question des Complants*, article paru dans « Le Phare de la Loire » du 21 octobre 1933.

Garsonnet. — *Histoire des Locations perpétuelles et des Baux à longue durée* (Paris, 1879).

Grelier du Fougeroux. — *Les Vignes à complant en Poitou et en Bretagne* (Revue de Bretagne et de Vendée. Extrait, Nantes 1864).

Guignard (F.). — *Etude sur le Bail à devoir dans la Loire-Inférieure* (Nantes, 1865).

Guyot. — *Traité ou Disserfation sur plusieurs matières féodales tant pour le pays coutumier que pour les pays de droit écrit.* (Paris, chez Saugrain fils, 1743, t. IV, p. 439 et suiv. sur le champart).

Répertoire de Jurisprudence (1784).

Hervé. — *Théorie des Matières féodales et censuelles*, (Paris, 8 vol., t. I, p. 188).

Hevin. — *Arrêts du Parlement de Bretagne*, 1684, p. 787.

Hevin (Pierre). — *Questions et Observations concernant les matières féodales par rapport à la coutume de Bretagne* (Rennes, 1736).

Jurisclasseurs civils, 1938.

Lamprecht (trad. Marignan). — *Etudes sur l'Etat économique de la France pendant la première partie du Moyen Age* (Paris, 1889).

Legeay. — *Mémoire publié pour les sieurs Gergaud et autres contre Ch. Le Lasseur* (Nantes, 1738).

Lucas-Championnière (Paul). — *Consultation pour Charles Lelasseur contre Gergaud et autres fermiers du domaine de la Saulzinière (suivie des adhésions de Laënnec aîné, Billault, etc...)*, Nantes, 1838.

Mémoire pour Dame Marie Dubreuil et le sieur Guillaume Chassey, son mari... et Nébonçat... contre Guillaumambre, Boscage sur la question du droit

de percière contesté par les premiers (sans date, vers 1820).

Merlin. — *Répertoire universel et raisonné de Jurisprudence,* Paris 1812-1815, « Champart », « Complant », « Vignes ».

Olivier-Martin. — *Précis élémentaire d'Histoire du Droit français* (Paris, 1933).

Perrot (Ernest). — *Précis élémentaire d'Histoire du Droit français public et privé* (Paris, 1932).

Petit des Rochettes. — *Questions relatives aux Complants* (Nantes, 1834).

Planiol et Ripert. — *Traité pratique de Droit français* t. X, Contrats civils, f. « Louage », p. B., Perreau (Paris, 1932).

Poullain-Duparc. — *Principes du Droit français suivant les maximes de Bretagne.* Rennes 1767-1782.12 vol. in-12, t. III, p. 42.

Journal et arrêts du Parlement de Bretagne, actes de notoriété.

Rivière. — *Histoire des Institutions de l'Auvergne* (Paris, 1874).

Robert (Gaston). — *Les vignes à complant devant la Raison et devant la Loi* (Paris, 1909).

Sée (Henri). — *Les classes rurales et le régime domanial en France au Moyen Age* (Paris, 1901).

Les classes rurales en Bretagne, du XVI^e^ *siècle à la Révolution.*

Sibille. — *Usages locaux et Règlements de la Loire-Inférieure* (Nantes, 1861, in-8°).

Sirey. — *Recueil de Jurisprudence* (v° notamment année 1898, Législation).

Troplong. — *Du Louage,* t. I, p. 56 et suivantes.

Usages locaux (Recueil d') de la Loire-Inférieure publié par les soins du Conseil général (Nantes, 1924).

Thèses

BERTHET (Louis). — *Le bail à complant spécialement dans la Loire-Inférieure* (Paris, 1915).

BEUCHER (René). — *Du bail à complant dans le département de Maine-et-Loire* (Paris, 1899).

CHAPELARD (René). — *Du Bail à complant* (Paris, 1900).

THÉBAUD (Emile). — *Du Bail à complant spécialement dans la Loire-Inférieure* (Caen, 1891).

Archives, Documents, Pétitions

Archives particulières : Plusieurs documents qui nous ont été aimablement communiqués sont publiés en annexes de ce travail.

Archives départementales d'Ille-et-Vilaine, série C.

Archives départementales de la Loire-Inférieure : G. 116, H. 389, B. 444 f° 190.

Minutes Lebreton : dépôt des minutes de la Chambre des Notaires de Nantes, passim.

Bibliothèque municipale de Nantes :

BOULAY-PATY : Rapport fait au Conseil des Cinq-Cents au nom d'une commission spéciale chargée d'examiner la pétition des propriétaires de vignes à devoir de tiers et de quart dans le département de la Loire-Inférieure, appuyée par l'administration centrale de ce département, agissant pour les intérêts de la nation (Séance du premier jour complémentaire An VI).

L'administration centrale du département au Conseil des Cinq-Cents.

Pétition des propriétaires des vignes de la Loire-Inférieure (1778).

Mémoire pour les propriétaires des vignes à quart de la Loire-Inférieure (rédigé par Hervé, an V).

Mémoire pour les propriétaires des vignes du département de la Loire-Inférieure (an V).

DELALANDE (Augustin) : Rapport fait au nom de la Commission nommée par arrêté préfectoral à

l'effet d'étudier le régime des vignes à complant (Nantes, 1895).

Pétition des Colons de la Loire-Inférieure à M. le Ministre de l'Agriculture (1911).

« Ouest-Atlantique », Bulletin de l'A. C. I. A. O. (20 novembre 1933).

Documents parlementaires et autres

Projet de loi sur les vignes à complant, présenté par M. Méline, Président du Conseil. (Chambre des Députés, annexe au procès-verbal de la séance du 27 octobre 1896.)

Gellibert des Séguins : Rapport à la Chambre des Députés, au nom de la Commission chargée d'examiner le projet de loi sur les vignes à complant. (Journal Officiel, 18 mai 1897, annexe n° 2337.)

Lecour-Grandmaison : Rapport au Sénat (J. O. 28 mai 1898, annexe n° 23).

Loi sur les vignes à complant, 8 mars 1898 (J. O. 11 mars 1898).

Travaux de la Commission paritaire réunie en vertu de lettre ministérielle du 11 février 1933 (Procès-verbal de séance du 21 juin 1933).

Délibération de la Chambre d'Agriculture de la Loire-Inférieure (14 décembre 1933).

Proposition de loi présentée par M. Gaston Martin, député, tendant à l'abrogation du régime exceptionnel de propriété appelée « complant » (1933).

de Nadaillac : Etude historique et projet de loi sur les complants de Loire-Inférieure.

Proposition de loi pour favoriser l'extinction des baux à complant, par un groupe de propriétaires de vignes à complant (1933).

Lecour Grandmaison (Jean) et Thiéfaine : Proposition de loi tendant à l'abrogation du régime exceptionnel appelé « complant » (annexe au P. V. de la séance du 5 juin 1936, n° 2.132).

Demande d'amendement au projet de loi sur les vignes à complant (27 janvier 1937).

Moreau (Gaston) : Rapport fait au nom de la Commission de législation civile et criminelle chargée d'examiner la proposition de loi de MM. J. Le Cour-Grandmaison et Thiéfaine (annexe au P. V. de la séance du 29 juin 1937, n° 2.677).

Rapport supplémentaire fait au nom de la Commission de législation civile et criminelle chargée d'examiner la proposition de loi de MM. Le Cour-Grandmaison et Thiéfaine tendant à l'abrogation du régime exceptionnel de propriété appelé « complant ». Annexe au P. V. de la première séance du 5 avril 1938, n° 3.938.

Décret-loi du 17 juin 1938 tendant à l'abrogation du régime exceptionnel de propriété appelé « complant ».

Décret du 10 février 1939 portant incorporation dans le code de l'Enregistrement de divers textes législatifs modifiant certaines dispositions de ce code (Journal Officiel du 11 février 1939).

TABLE DES MATIÈRES

PAGES

INTRODUCTION 7

PREMIÈRE PARTIE

De la nature Juridique du Bail à Complant sous l'Ancien Régime et à la veille de la Révolution

CHAPITRE I. — GÉNÉRALITÉS 13
§ 1. — Définitions 13
§ 2. — Origines du droit de complant 17
§ 3. — Diffusion du contrat de complant..... 26

CHAPITRE II. — ETUDE ANALYTIQUE DU BAIL A COMPLANT.. 29
§ 1. — Objet du contrat 29
§ 2. — Droits et devoirs des parties contractantes. 32
a). — Obligations et droits du preneur.. 33
I. — *Obligations du preneur*..... 33
1° Obligation de planter..... 33
2° Obligation de cultiver 37
3° Obligation de vendanger 42
4° Obligation de payer la redevance 46
5° Obligation de payer les redevances accessoires 50
a) Droit de chapon 50
b) Deniers de complant. — Droits d'entrée 51
c) La Dîme 55
d) Redevances accessoires 56
e) Paiement des droits de contrôle, insinuation, et des impôts de mutation 57
II. — *Droits du preneur*..... 57
1° Droit de jouissance 58
2° Droit de vendre le complant.... 58
3° Droit de déguerpissement..... 61
b). — Obligations et droits du bailleur.. 64
I. — Obligations du bailleur 64
II. — Droits du bailleur 66
§ 3. — Durée du contrat 66
§ 4. — Fin du contrat 75

PAGES

Chapitre III. — Étude comparative des caractères spécifiques des diverses sortes de tenures sous l'Ancien Régime 81
§ 1. — L'emphytéose 82
§ 2. — La superficie 83
§ 3. — Le bail à domaine congéable 84
§ 4. — La quevaise 86
§ 5. — L'usufruit 87
§ 6. — Le viage 88
§ 7. — Le bail à rente 89
§ 8. — Le vinage 91
§ 9. — Le champart 92
§ 10. — La dîme 94
§ 11. — Contrats divers 95

Chapitre IV. — Le bail a complant emporte-t-il transfert de la propriété? 99
§ 1. — Importance de la question 99
§ 2. — Le champart et le complant 103
§ 3. — Les caractères propres au complant permettent-ils de conclure au transfert de la propriété? 115
a) La rédaction des actes de prise..... 116
b) Les impôts 120
c) Les ventes entre complanteurs..... 127
d) Les actes d'exponce 128
e) Les aveux 132
f) Les droits de quart 134
g) Les auteurs, les coutumes 139
§ 4. — Le Bail à complant dans le Comté nantais 143
a) L'évolution dans le Comté..... 143
b) Discussion de cette évolution..... 156
c) Essai d'explication 163
§ 5. — Conclusion 168

Chapitre V. — Y a-t-il eu des complants féodaux?.... 171
§ 1. — Théorie du complant féodal 171
§ 2. — Théorie du complant entaché de féodalité 177

Chapitre VI. — De la nature des droits des parties dans le bail a complant avant la Révolution.. 183
§ 1. — Nature du contrat 183
§ 2. — Des droits du preneur 184
§ 3. — Des droits du bailleur 187

PAGES

DEUXIÈME PARTIE

Le contrat de Complant et la législation intermédiaire

CHAPITRE I. — LES LOIS ABOLITIVES DE LA FÉODALITÉ.... 191
§ 1. — Les décrets abolitifs 192
a) Le décret des 4, 6, 7, 8 et 11 août 1789 192
b) Les décrets des 15-18 mars 1790 et des 18-29 décembre 1790 193
c) Les décrets des 25-28 août 1792 et 17 juillet 1793 195
§ 2. — Les conséquences juridiques des lois abolitives 197

CHAPITRE II. — CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES LOIS ABOLITIVES ET LEUR EFFET SUR LE COMPLANT..... 205
§ 1. — Effets sur le complant de caractère féodal 206
§ 2. — Effets sur le complant foncier..... 210

CHAPITRE III. — RÉACTIONS DES COMPLANTEURS ET DU POUVOIR CENTRAL 213
§ 1. — La question en Loire-Inférieure 213
§ 2. — L'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII 234
§ 3. — Importance de l'avis du Conseil d'Etat du 4 Thermidor An VIII 249
§ 4. — Conclusion 254

TROISIÈME PARTIE

Conséquences juridiques des Arrêtés de l'An VIII et de l'An X

CHAPITRE I. — L'AVIS DU 4 THERMIDOR AN VIII ET SES CONSÉQUENCES EN LOIRE-INFÉRIEURE 259
§ 1. — Les rapports entre bailleurs et colons... 261
§ 2. — La jurisprudence et la doctrine au cours de la première moitié du XIX^e^ siècle.. 267
§ 3. — La rédaction des « Usages locaux »..... 278
§ 4. — Jurisprudence et doctrine depuis la rédaction des « Usages locaux »..... 284

CHAPITRE II. — L'INTERPRÉTATION DE L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT DU 24 MESSIDOR AN X..... 309
§ 1. — Interprétation restrictive et interprétation extensive. 310

PAGES

§ 2. — La propriété du complanteur 311
§ 3. — La rétention de la propriété 320
§ 4. — La notion de co-propriété 327
§ 5. — Conclusion 333

CHAPITRE III. — DES DROITS ET DES OBLIGATIONS RESPECTIFS DES PARTIES 335

§ 1. — Des droits et obligations du bailleur.... 335
a) Nature juridique du droit du bailleur 335
b) Des droits du bailleur 336
1° Complant translatif de la propriété 336
2° Complant non translatif de la propriété 337
c) Obligations du bailleur 339
1° Complant translatif de propriété.. 339
2° Complant non transtlatif de propriété. 340

§ 2. — Des droits et obligations du preneur.... 342
a) Nature juridique du droit du preneur 342
b) Droits du preneur 343
1° Complant translatif de propriété.. 343
2° Complant non translatif de propriété. 343
c) Obligations du preneur 345
1° Complant translatif de la propriété 345
2° Complant non translatif de la propriété 345

CHAPITRE IV. — DE QUELQUES QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUES, RELATIVES AU BAIL A COMPLANT..... 351

§ 1. — Capacité des parties contractantes..... 351
a) Bail translatif de propriété..... 351
b) Bail non translatif de la propriété... 353
§ 2. — Preuve du bail à complant..... 354
a) Complant translatif de propriété.... 354
b) Complant non translatif de propriété 356
§ 3. — Transcription du bail à complant..... 357
§ 4. — Enregistrement 358

CHAPITRE V. — ETUDE DE LA LOI DU 8 MARS 1898..... 361

§ 1. — Les causes de la loi de 1898..... 361
§ 2. — La loi du 8 mars 1898..... 369
§ 3. — Portée de la loi du 8 mars 1898..... 370

PAGES

QUATRIÈME PARTIE

Le Décret-Loi du 17 Juin 1938

CHAPITRE I. — RECHERCHE D'UNE SOLUTION 377

§ 1. — Causes de l'agitation nouvelle 377

§ 2. — Premiers essais d'une solution 380

§ 3. — Les projets récents 382

a) Le projet Gaston Martin 384

b) Le rapport de Nadaillac et le projet de la Commission de législation civile 390

§ 4. — De quelques solutions adoptées en pratique 400

CHAPITRE II. — LA PUBLICATION DU DÉCRET-LOI DU 17 JUIN 1938 403

§ 1. — Texte du décret 403

§ 2. — Circonstances qui ont précédé la promulgation du décret 411

CHAPITRE III. — ANALYSE ET CRITIQUES DU DÉCRET-LOI DU 17 JUIN 1938 419

§ 1. — Analyse. 419

§ 2. — Critiques 432

VI. — CONCLUSION 443

× × ×

DOCUMENTS, ANNEXES 447

BIBLIOGRAPHIE 475

IMPRIMERIE PROVINCIALE DE L'OUEST
14, RUE DU PRÉ-BOTTÉ, 11
RENNES